

## ARTICULOS

### La periferia de “la gran transformación”: el mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Los casos de Chascomús y Junín en perspectiva comparada, 1780-1912

The periphery of the “great transformation”: the land market in the province of Buenos Aires. The cases of Chascomús and Junín in comparative perspective, 1780-1912

**Guillermo Banzato**

Centro de Historia Argentina y Americana  
Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales  
Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación  
Universidad Nacional de La Plata - CONICET  
[gbanzato@fahce.unlp.edu.ar](mailto:gbanzato@fahce.unlp.edu.ar)

#### Resumen

En este trabajo nos proponemos analizar la formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera de la provincia de Buenos Aires a partir de un enfoque local comparado, estudiando los partidos de Chascomús y Junín. Postulamos que la constitución del mercado de tierras en la campaña bonaerense fue un proceso gradual, que se inició apenas comenzaron a poblarse las tierras defendidas por los fuertes de la frontera interior y se establecieron ciertas garantías de seguridad para la propiedad privada.

**Keywords:** Mercado; Tierras públicas; Tierras privadas; Buenos Aires.

#### Abstract

In this paper we analyze the formation of the land market during the expansion of the frontier of the province of Buenos Aires from a local comparative perspective, studying Chascomús and Junín areas. We postulate that the constitution of the land market in the Buenos Aires province was a gradual process that began only when the the lands defended by the forts of the internal border were populated and were established certain security guarantees for private property.

**Keywords:** Market; Public land; Private land; Buenos Aires.

### 1. Introducción (1)

A fines del siglo XVIII, en el conjunto de medidas que formaron parte de la estrategia militar borbónica que implicaba la creación del Virreinato del Río de La Plata,(2) una junta convocada por el virrey Vértiz aconsejó instalar guardias y fortines intermedios a lo largo de la margen norte del río Salado desde su desembocadura en la bahía de Samborombón hasta el sur de Santa Fe.(3) En 1779, el Comandante Pedro Escribano fundó San Juan Bautista de Chascomús, pero hacia 1784 debió ser reconstruido a raíz del deterioro de sus instalaciones, presentando además una gravísima situación económica (Carbia, 1930: 47-49 y 53-54). La ocupación del territorio fue inmediata, en 1788 se envió a Buenos Aires un informe de las 91 familias que habitaban el pago, pero el acceso a los títulos llevó muchos años, durante el período colonial se entregaron 20.250



has solamente a un propietario en moderada composición, todos los demás permanecieron como ocupantes (Banzato y Quinteros, 1992: 47-48; Banzato, 2002). A inicios del siglo XIX este fuerte se transformó en un centro importante de la expansión de la frontera pues hacia allí confluían los dos tramos del camino que conectaba a Buenos Aires con la campaña sur.(4) En 1815, el padrón general arrojó un total de 1.551 pobladores para el territorio perteneciente a Chascomús entre los ríos Samborombón y Salado, en los años siguientes los gobiernos independientes otorgaron escrituras de terrenos en donación y en moderada composición a punto tal que promediando la década de 1820 ya no quedaba tierra pública disponible para establecer nuevas estancias en este partido de la margen norte del río Salado.(5) Es así que los criollos empezaron a empujar la línea fronteriza con las tribus aborígenes mediante instalaciones al sur del río Salado, por lo que entre 1814 y 1824 se terminó la relativa paz que se había logrado con los acuerdos de la década de 1780, lo que motivó continuar con las ideas de establecer una nueva línea de frontera designándose, en octubre de 1825, una comisión compuesta por el coronel Juan Lavalle, el comandante de campaña Juan Manuel de Rosas y el ingeniero Felipe Senillosa para que realizaran los estudios necesarios. Por decreto de Rivadavia, en septiembre de 1826 se determinó la nueva línea de frontera. El comandante Bernardino Escribano, hijo del fundador de Chascomús, (6) estableció el nuevo fuerte en las inmediaciones del Cerrito Colorado, bautizándolo Fuerte de la Federación en 1827, denominación que sería sustituida por la de Junín en febrero de 1829 (Barba, 1997:82; Pérez, 1950). Su locación a orillas del río Salado, entre las lagunas de Gómez y Carpincho, lo transformaron en un puesto cada vez más importante de la línea, cerca de allí se establecieron los "indios amigos" liderados por el cacique Yanquelén, e inmediatamente se otorgaron cuatro parcelas en enfiteusis, pero luego no fueron consolidados estos derechos de usufructo con la compra de los terrenos. (7)

En los años siguientes, Chascomús dejó de pertenecer a la línea de defensa, que se había trasladado primero a Dolores y luego a Tandil, para ir creciendo como zona de cría de ganado, especialmente vacuno y equino. El padrón de 1836 arrojó 3.650 habitantes y según el censo de 1854 vivían allí 4.723 personas, evidencia de que los tiempos de Rosas fueron duros, indudablemente producto de su derrota en el levantamiento de 1839 contra el gobernador y las consiguientes represalias adoptadas por los triunfadores, especialmente las confiscaciones y embargos.(8) Pasaron cuarenta años desde que Chascomús se estableció como fuerte fronterizo hasta que se convirtió en pujante cabecera de un partido ganadero y otros cuarenta recorrió Junín entre su fundación a inicios de la década de 1860, pues permaneció como uno de los fuertes más importantes de la línea, resguardo de la frontera noroeste que tardaría mucho más que la del sur en imponerse a las tribus aborígenes, retrasándose la instalación de población permanente. Allí, mediante la ley de ventas de tierras públicas de 1867 el estado traspasó 19.450 has a siete personas, con la de 1871 unas 140.089 has a 22 propietarios, finalmente, con la de 1878 se traspasaron otras 4.283 has. Asimismo, la ocupación de la tierra generó no pocos conflictos al

tratar de obtener los títulos de propiedad en el antiguo ejido, de cuyos 96 ocupantes sólo 29 consiguieron comprar los predios. (9) Según el censo levantado en 1854 había unos 1.000 habitantes en Junín, sin embargo, para 1857 hay noticias de que los hacendados, incluidos los miembros de la municipalidad, se habían retirado del partido ante las continuas invasiones. (10)

Como indica la tabla 1, desde la consolidación de los establecimientos en la década de 1860 hasta el censo de 1914, ambos partidos tuvieron un crecimiento demográfico bien diferenciado, pues mientras Chascomús creció a una tasa media anual intercensal apenas superior al 1%, Junín resultaba mucho más atractivo, creciendo a una tasa de 6,7% para todo el período, en cantidad de habitantes, en 1914, se ubicaba en el séptimo lugar en la provincia, mientras que Chascomús figuraba en el puesto 44.(11) Situados en la cuenca del río Salado, Junín se asienta hacia el noroeste de la provincia, en un área de 2.260 km<sup>2</sup>, mientras que Chascomús se encuentra en la desembocadura, abarcando 4.225 km<sup>2</sup>. (12) Es significativo observar cómo Junín sobrepasó a Chascomús también en densidad poblacional hacia fines del siglo XIX y lo cuadruplicó veinte años después.

**Tabla 1: Población en Chascomús y Junín, 1869-1914**

Censo	Chascomús		Junín	
	habitantes	hab/km <sup>2</sup>	habitantes	hab/km <sup>2</sup>
1869	9.637	2,3	1.929	0,8
1881	11.182	2,6	4.429	1,9
1895	13.044	3,1	12.474	5,5
1914	16.392	3,9	36.437	16,1

Fuentes: Censos Nacionales de 1869, 1895 y 1914 y Censo Provincial de 1881.

Una de las explicaciones posibles a este mayor dinamismo demográfico del partido del noroeste podría encontrarse en la mayor aptitud de sus tierras de pampa ondulada para la producción principalmente agrícola, combinada con ganadería, mientras que las de Chascomús en la pampa deprimida, tienen un predominio ganadero (Gabellone, et. al., 2003), factores éstos que, sin dudas, aportaron a que el mercado de tierras tuviera un movimiento mayor en Junín hacia el final de período en estudio, como se verá. Aunque no todas las fuentes que consultamos ofrecen la misma calidad de información, nos permiten presentar un panorama de la evolución de la producción en cada uno de los partidos.

**Tabla 2. Evolución de la ganadería en Chascomús y Junín 1865-1914, en cantidad de animales**

Registros y Censos	Chascomús				Junín			
	vacas	caballos	ovejas	cerdos	vacas	caballos	ovejas	cerdos
1865/69	55.700	72.000	155.700	1.900	43.046	5.785	58.685	2.644
1881	78.314	65.586	1.525.199	1.665	80.701	60.834	218.555	2.316
1895	143.430	30.977	931.338	4.391	59.513	11.626	234.813	2.499
1914	228.176	36.685	221.474	12.477	87.014	26.806	89.324	26.360

Fuentes: Registro Estadístico de la República Argentina, 1865 y Censos 1881, pp. 338; 1895, tomo III, pp. 189-191, 201-203, 213-215; 1914, tomo VI, pp. 3-5

**Tabla 3. Evolución de la agricultura en Chascomús y Junín 1881-1914, en hectáreas**

Censos	Chascomús				Junín			
	trigo	maíz	lino	cebada	trigo	maíz	lino	cebada
1881	468	1.257		10	1.720	1.987		14
1895	754	6.357	60	55	19.736	20.295	127	428
1914	3.635	13.954	1.326	152	19.095	42.488	2.429	379

Fuentes: Censos 1881, pp. 307; 1895, tomo III, pp. 122-124; 1914, tomo IV, pp. 909-911.

En 1865 en Chascomús había 162 chacras de labranza, pero como muestran las tablas 2 y 3, no creció demasiado en este rubro, pues mantuvo su vocación ganadera, aumentando la carga en vacunos y porcinos, reduciendo en caballar y ovinos. En cambio, según el *Handbook of the River Plate* editado en 1869, en Junín “la agricultura parece haber hecho mucho progreso: hay ochenta y una chacras, cubriendo cerca de 20.000 acres [8.093,7 hectáreas]” y según la misma fuente, las tierras de Junín comenzaron a ocuparse con ovinos durante la sequía de 1863, sin embargo era uno de los partidos con menor densidad ganadera de la zona, acentuándose en los años siguientes debido a la mayor cantidad de hectáreas cultivadas, especialmente con maíz.(13)

El ferrocarril Sud llegaría a Chascomús en 1864, mientras que la línea Buenos Aires al Pacífico arribaría a Junín a mediados de la década de 1880 (Zalduendo, 1975). Con la ley de Centros Agrícolas de 1887, se constituyeron dos en Chacomús, “Gándara” y “Gral. Paez”, los que para 1893 estaban divididos en quintas y chacras; en Junín se formaron diez, de los cuales sólo cinco

estaban divididos en quintas y chacras para 1893: “Marcos Paz” y “Coronel Segundo Roca” de los hermanos Ataliva y Agustín Roca, “La Italia”, “Gobernador Paz” y “Junín”. Otros tres habían sido cancelados y dos vendidos en remates (Girbal de Blacha, 1980:174-175). Como se verá, el negocio de los Centros Agrícolas trajo aparejada una intensa subdivisión y valorización de la tierra, reflejadas en el censo de 1914 (tomo IV: 697-698) en el que Chascomús presentaba 262 explotaciones agrícolas que abarcaban 21.797 hectáreas, mientras en Junín las explotaciones eran 1.170 sumando 102.695 hectáreas.

En este trabajo nos proponemos analizar la formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera de la provincia de Buenos Aires a partir de un enfoque local comparado. Iniciamos el estudio en la época de la creación del Virreinato del Río de La Plata y la fundación de los fuertes que resguardaban la frontera interna de Buenos Aires con el mundo aborigen, y finalizamos en 1912, debido a las particularidades de las fuentes utilizadas, abarcando el proceso en que la región se fue vinculando a la expansión del capitalismo, que tendrá nuevos cambios a partir de la Primera Guerra Mundial.

En la búsqueda de una explicación abarcadora del proceso de ocupación y puesta en valor de las tierras bonaerenses, no dejamos de lado las especificidades locales que matizan y enriquecen la visión de conjunto, en ese sentido hemos realizado primero una descripción de la fundación de los fuertes y desarrollo posterior de los partidos de Chascomús y Junín, a continuación abordaremos las cuestiones teóricas y metodológicas que dan sustento a nuestra propuesta, luego trabajaremos las compra-ventas y precios de la tierra encontrados en los partidos mencionados, en comparación con la información que ofrecen otros autores para distintos partidos o para toda la provincia en general.

Hemos elegido el partido de Chascomús porque es uno de los primeros en fundarse durante la expansión de la frontera en la última parte del siglo XVIII, el punto más importante para la continuación de la expansión hacia el “nuevo sur” y uno de los principales centros comerciales de la provincia durante la primera parte del siglo XIX (Galarza, 2010). Consideramos que Junín es un espacio interesante para establecer una comparación porque fue punta de la frontera desde fines de la década de 1820 hasta los años 1860s, luego tuvo un gran dinamismo comercial y demográfico. En este partido la política de donación de tierras de la época de Rosas se implementó aunque no se hizo efectiva como en Azul lo que debería estar indicando un interés particular de la zona (Infesta, 1983).

## **2. Debates y fuentes en torno al mercado de tierras**

### **2.1. Los argumentos**

La cuestión del surgimiento de los mercados de tierras ha suscitado una relativa atención por

parte de la historiografía, con pocos pero muy valiosos trabajos que se han intensificado en los últimos años. El debate ha girado en torno a las condiciones de posibilidad para la constitución de los mercados de tierras, algunos negando que pudieran conformarse, otros poniendo el acento en el período posterior al cierre de las fronteras internas en la década de 1880, y otros en un proceso más largo de vinculación del hinterland de Buenos Aires al mercado internacional durante el siglo XIX.

Algunos estudios sobre el agro pampeano, apoyados en la impresión de los viajeros y los reportes de representantes extranjeros en el país, consideraron que desde la corona española hasta los mismos gobiernos independientes habrían entregado la tierra a los particulares antes de que pudieran ocuparla, utilizándola como recompensa, de la que se favorecieron sólo unos pocos, entre ellos funcionarios y políticos. Éstos la habrían mantenido ociosa, esperando su valorización con la derrota de los aborígenes, la llegada del ferrocarril y la mano de obra extranjera, por lo tanto, consideraron que la inmigración no tuvo posibilidades acceder a campos baratos (Scobie, 1982[1968]:147-155; Taylor, 1948, citado en Cortés Conde, 1979:160-161).

Estos argumentos fueron discutidos en la década de 1970, en un detallado estudio acerca del funcionamiento de los mercados de factores entre 1880 y 1914, afirmando que hasta las últimas décadas del siglo XIX la disponibilidad de tierras estuvo limitada por la línea de fronteras, la distancia y los costos del transporte mientras que, tanto la escasez de población, como la impracticabilidad de la explotación agrícola del suelo en las zonas más alejadas de las ciudades y los puertos, mantuvieron la demanda muy reducida. Por otro lado, se argumentó que las transacciones con tierras públicas resultaron superiores a las realizadas con terrenos privados y que, en ambos casos, los precios no fueron el resultado de las fuerzas del mercado sino que expresaron la decisión de la autoridad para las primeras o el valor de las mejoras para las segundas. El resultado fue que hasta 1880 el mercado no existió, o por lo menos tenía limitaciones e imperfecciones pero un “verdadero mercado de tierras con pocas restricciones y bastante activo” surgió a partir de la culminación de la campaña al desierto de 1879, resultante de la expansión de la frontera, la transferencia de tierras públicas a manos privadas y la construcción de la red de transportes que permitió explotar las tierras y colocar sus productos en los mercados. La demanda fue creciendo primero por la búsqueda de los estancieros de nuevas tierras para pastoreo, luego por la posibilidad de poner tierras en cultivo en zonas más alejadas y, por último, debido a la mayor disponibilidad de dinero. La expansión de la frontera de 1880 aseguró los derechos de propiedad, en tanto que en todo el período que va desde el siglo XVIII hasta 1860 los territorios que estaban más allá de las márgenes del río Salado no se ocuparon por falta de seguridad y porque la producción ganadera extensiva no justificaba los costos del esfuerzo por garantizar la propiedad. La valorización de las tierras otorgadas en donación o venta en esos años fue muy posterior, pues los precios de mercado de las áreas fronterizas se mantuvieron bajos.

Luego del retroceso de la frontera durante el período posterior a Rosas, sólo la mayor demanda de tierras debido al crecimiento de la producción ovina en las décadas de 1860-1870 presionó para asegurar los derechos de propiedad, a la vez que la consolidación del Estado nacional con un gobierno centralizado que podía controlar el ejército nacional proveyó el apoyo institucional necesario (Cortes Conde, 1979: 149-152 y 1997: 53-55).

Un análisis comparativo sobre las economías agrarias de Canadá y Argentina entre 1890 y 1914, que lamentablemente aún no ha sido traducido y no ha tenido la difusión que merecía, también consideró que la vinculación al mercado internacional de lanas y cueros implicaba la puesta en producción de mayor extensión territorial, de manera que el avance militar de 1880 permitió una extraordinaria transferencia de tierras públicas a manos privadas, distinta al proceso norteamericano donde la frontera se expandió por el movimiento de la población, y al canadiense donde el empuje provino del avance ferrocarrilero y la burocracia estatal, en cambio en el caso argentino el dominio de las nuevas tierras fue posible gracias al ejército. A partir de esta incorporación de territorio se inició un período “turbulento” para el mercado de tierras pampeano, debido a la súbita oferta por parte del Estado cuando se cerró la frontera, y al acceso al crédito fácil (Adelman, 1994: 64 y 81).

El segundo grupo de trabajos, que centran su atención en una perspectiva de más largo plazo, inicia sus indagaciones también a fines de la década de 1970, considerando que, durante la primera mitad del siglo XIX, la provincia presentaba una imagen de prosperidad y oportunidades, tanto para los grandes propietarios como para las familias de peones rurales. Este proceso estaba incentivado por la diversificación de las industrias rurales y una estructura de las tenencias que, debido a los métodos productivos y la incorporación de tecnología, iba subdividiéndose al tiempo que aumentaba el número de propietarios. Asimismo, al poner la atención sobre la evolución demográfica, se encontró que era ampliamente favorable a la campaña, donde se formaron numerosos pueblos y se diversificaron las oportunidades de trabajo. Si bien se observó que las extensiones de los campos en la frontera era de grandes dimensiones, todavía la propiedad familiar predominaba, a la vez que la facilidad para comprar o alquilar fomentó el acceso a unidades de menor tamaño (Brown, 2002[1979]:263-271). Por otro lado, a través del estudio de los planos catastrales y de escrituras de compraventa al norte del río Salado entre 1836 y 1890, se confirmó que los mecanismos del mercado de tierras y el sistema de partición hereditarias modificaron la estructura de la propiedad inicial subdividiendo los predios en un contexto de expansión de la producción y exportación ganadera ovina. Si bien en los primeros años el origen de la mayoría de los títulos era enfiteúutico, para 1864 y 1890 la compra y la herencia fueron las alternativas dominantes para acceder a la tierra (Sabato, 1989: 65-74).

Los estudios sobre la transición entre el período colonial y los primeros años independientes también jugaron un papel decisivo en el cuestionamiento de aquella visión que negaba la

existencia de la compraventa de tierras entre particulares en la etapa anterior a 1880, demostrando que existía un mercado de tierras ya en el período que va desde inicios del siglo XVIII hasta la segunda década del XIX, tomando las transacciones inmobiliarias en los partidos de antiguo asentamiento de la campaña de Buenos Aires, a partir de la información que surge de los procesos judiciales, padrones, actas capitulares y, muy especialmente, escrituras. Un minucioso trabajo que permitió confeccionar una serie secular con la cantidad de traspasos de tierras entre particulares. Desde el punto de vista espacial y en relación con el uso de la tierra se determinó que el mercado fue más dinámico en el partido de San Isidro, donde se asentaban chacras al norte del puerto de Buenos Aires, mientras que Areco, que se abría hacia el noroeste en la frontera con los pueblos aborígenes y estaba poblado mayoritariamente con estancias, fue el partido con menos transacciones (Saguier, 1993: 88-90).

Las investigaciones sobre la entrega de tierra pública posibilitaron un nuevo acercamiento al tema. Desde la época colonial y más eficientemente con gobiernos independientes, se entregaron títulos de propiedad mediante los sistemas de moderada composición, remates y donaciones. A partir de la década de 1820 se aplicó la enfiteusis, generándose un mercado secundario a partir del traspaso entre particulares de los derechos de usufructo, y se volvieron a donar tierras en forma condicionada en Azul, además de entregarse premios y donaciones incondicionadas por permanecer leal al régimen o haber participado en las campañas contra los indios. Finalmente, entre 1836 y 1843, se vendieron la mayor parte de las tierras enfiteúicas. Luego del período rosista retrocedió la frontera frente al embate de los pueblos originarios y el descuido de los fuertes debido a la situación bélica con la Confederación. El gobierno del Estado de Buenos Aires optó, en primer lugar, por reeditar el sistema de traspaso de los campos en usufructo pero, dadas las controversias que había ocasionado la aplicación de la enfiteusis, se entregó la tierra pública en arrendamiento conformándose, nuevamente, un mercado en el que se negociaban los derechos de uso de estos territorios, transferidos a otras personas entre una y cuatro veces. Este sistema estuvo vigente entre 1857 y 1876, pero como el estado provincial había conservado el derecho de vender los campos, en sucesivas ofertas se fue enajenando la tierra fiscal hasta 1887.(14) Es suficientemente conocido el proceso siguiente, en el que la derrota de las tribus aborígenes implicó el traspaso de tierras públicas de mayor magnitud entre la última parte del siglo XIX e inicios del XX, el sur de Córdoba, San Luis y Mendoza, toda La Pampa y la Patagonia en el centro y sur del país, hasta el este de Santiago del Estero y Salta, Chaco y Formosa en el norte.(15)

Finalmente, en la década de 1990 se continuó con los estudios sobre el tema pero desde un enfoque local que permitió incorporar otras variables. Para Los Arroyos (los actuales San Nicolás y Ramallo, al norte de la provincia) entre 1700 y 1850, se analizó la manera en que el ritmo de transferencias acompañó al del total de la provincia, apreciando que el 45% de las ventas se



realizó entre 1830 y 1850, aumentando en mayor proporción la cantidad de traspasos que el volumen, lo que indica que se realizaron sobre propiedades de dimensiones que se iban reduciendo. Este incremento de las transacciones se relacionó con la oferta de tierras públicas luego de 1822, a partir de la aplicación del sistema de enfiteusis, (16) apuntando que el acceso al mercado internacional junto al alza de los precios de las materias primas pecuarias habrían renovado el interés por la propiedad de la tierra (Canedo, 2000: 143-152). A partir de un enfoque microrregional, se reconoció que el ámbito de los intercambios era local, donde la función del mercado habría consistido en el mantenimiento de los terrenos entre las familias de la zona y que las transferencias se realizaron preferentemente entre personas del lugar, algunas veces entre los mismos parientes. Una interesante puesta al día para el período 1730-1863, poniendo el acento en una mirada de largo plazo se apoya en estudios sobre inventarios de estancias y en trabajos sobre historia local, concluyendo que mientras se fundaban los nuevos partidos el mercado de tierras se consolidaba constituyendo la base económica necesaria para la expansión finisecular (Garavaglia, 2004a: 90-93).

Dolores, en el inmediato sur del río Salado, fue escenario de una ocupación inmediata luego de la consolidación de la frontera militar sobre el río Salado a fines del siglo XVIII y aunque la mayor exposición a las incursiones de los aborígenes no permitieron la continuidad de muchos de los primeros asentamientos, a partir de la década de 1820 comenzaron a asegurarse los derechos de propiedad y a traspasarse la tierra en ventas entre particulares. El caso de Arenales y Ayacucho, continuando hacia el sur, permite corroborar la importancia de la enfiteusis en la formación de las grandes propiedades, pero también las alternativas relacionadas con el ciclo de vida de los propietarios y las particiones hereditarias que fueron reduciendo paulatinamente las dimensiones de los campos. Asimismo, pensando más bien en mercados, en plural, con diferentes interconexiones, se ha diferenciado la oferta pública de la privada, pero que funcionarían complementariamente, además se ha prestado atención al manejo de la información y las relaciones interpersonales como claves para ingresar al mercado y decidir una operación, es notable la cantidad de traspasos en herencia y la fragmentación de los campos a medida que avanzó el siglo por lo que las operaciones fueron más numerosas sobre predios cada vez más reducidos, del mismo modo que en Los Arroyos. Al mismo tiempo, las tierras del estado pasaron a los particulares a través del sistema de enfiteusis, cuyos derechos de uso también fueron negociados, para ser comprados en las ventas de la década de 1830. Además, unos pocos lotes considerados sobrantes fueron anexados a tierras en propiedad a través de las compras al estado en la década de 1860 (Mascioli, 2004; D'Agostino, 2009).

Las indagaciones en torno al área periurbana del puerto de Buenos Aires y a los ejidos de los pueblos de la campaña están rescatando espacios fundamentales para la comprensión de la constitución de los mercados de factores durante el siglo XIX. En lo que hace a la tierra, en San

José de Flores se ha constatado que, durante el siglo XVIII, la merced otorgada en el siglo anterior tuvo varios propietarios, y desde inicios del siglo hasta la década de 1860, mientras crecían la población y el mercado de abasto de la ciudad, se produjo una intensa fragmentación de este predio, incrementándose las transacciones en una tendencia alcista de los precios, según información de inventarios de testamentarias. Al mismo tiempo sobre las tierras aledañas, en manos del Estado, se realizaron transferencias de derechos entre los ocupantes antes y después de que se entregaran en enfiteusis, como en el resto de la provincia, luego fueron compradas durante la época de Rosas. Otras parcelas que quedaron se compraron por las leyes de los gobiernos posteriores a la década de 1860, pero ya eran sobras de terrenos que se adosaban a los linderos en propiedad. Por otro lado, la Chacarita de los Colegiales permaneció en arriendo hasta que también fueron vendidas a los particulares en las ventas de los años 1836 y 1838, para quedar disponibles en el mercado de tierras periurbano, que inclusive para estas parcelas tuvo una tendencia alcista. En el ejido de Mercedes, a cien kilómetros hacia el oeste del puerto, la dinámica de la transferencia de los derechos de ocupación de quintas y chacras se mantuvo, mayormente, en el ámbito local, pero a partir de la década de 1850 aumentaron las operaciones al tiempo que el Estado ofertaba la venta de esos predios a los poseedores, incrementándose la participación de comerciantes y notables locales, aparecieron comprando los inmigrantes y se observa una alta dispersión en los precios, que estaban casi siempre por encima de los pautados por el gobierno (Ciliberto, 2009; Barcos, 2010).(17)

## 2.2. Un comentario sobre las fuentes

Las argumentaciones en torno a la conformación del mercado de tierras en el período temprano se concentran en los años anteriores a 1880, mientras que quienes argumentan que el cierre de la frontera luego de la denominada “Campaña al Desierto” parten desde esa fecha. La disponibilidad de fuentes y las elecciones teóricas llevaron a que los años '50 y los años '80 del siglo XIX siguieran por bastante tiempo marcando los límites de los trabajos.

Cortés Conde (1979:159-169), por ejemplo, consideró inexistente el mercado antes de 1880 y supuso que los precios de la tierra no representaban más que el valor de las mejoras -en el caso de tierras privadas- o la decisión de la autoridad -para las de dominio público-, sólo citó las consideraciones de Juan Agustín García sobre los precios en el siglo XVIII, y aquellos fijados por el Estado para la venta de tierras públicas en 1836, 1867 y la década de 1870. Para el estudio del período posterior recurrió a fuentes oficiales publicadas, los datos de los corredores Pico y Gómez aparecidos en *Anales de la Sociedad Rural Argentina* y los archivos de la Casa A. Bullrich y Cía. Jeremy Adelman (1994:82) se basó en información agregada producida por organismos públicos, como los *Datos para la estadística agrícola de la Provincia correspondiente al año 1894*, Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Obras Públicas, La Plata, 1896. Por su parte, para su trabajo sobre

los campos del norte del río Salado entre 1840 y 1880, Hilda Sabato (1989:63) utilizó un conjunto diverso de fuentes, incorporando los protocolos notariales (noventa escrituras) a las más conocidas y utilizadas como el censo de 1881, o algunos viajeros de la época.

Los estudios de los años de transición entre el período colonial y mediados del siglo XIX se intensificaron en los años '90, especialmente en el tratamiento intensivo de los inventarios de testamentarias, entre cuyos principales promotores se encuentra Juan Carlos Garavaglia (2004b), quien ha trabajado los precios rurales para el período 1754-1852, aunque el mismo autor llama la atención sobre el grado de correspondencia entre sus "precios al pie de la estancia" y los "precios de mercado", confiando en la coherencia interna de la fuente, dada la cantidad y uniformidad de las mediciones, sin embargo todavía no se ha podido constatar esta parte de su hipótesis. Para este período, Mariana Canedo (2000: 156-159), siguiendo a Giovanni Levi (1990), intentó explorar el problema de la formación del precio como "contratación personal entre comprador y vendedor" y dentro del "contexto de relaciones en que la transacción se realizaba", aunque sus fuentes no son lo suficientemente ricas en este sentido, pues obtuvo mejores resultados en sus pesquisas con las sucesiones que en el rastreo de los protocolos de escribanos, de manera que no pudo formar series de precios.

En nuestra tesis doctoral construimos series de datos a partir de las escrituras de compra-ventas entre particulares para los campos y estancias en Chascomús, Ranchos y Monte entre 1780 y 1880 (Banzato, 2002). Recientemente, Fernanda Barcos (2010) ha utilizado los precios de las transferencias previas entre particulares que figuran en los expedientes de entrega de quintas y chacras por parte de la Comisión de Solares en el ejido de Mercedes entre 1840 y 1860.

En este trabajo nos proponemos una perspectiva de largo plazo para observar en detalle la evolución del mercado de tierras, basados en una serie documental constituida a partir de las siguientes fuentes: a) para el período 1780-1880 se utilizó la serie completa de los expedientes de solicitudes de tierras al Estado en el Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires y de duplicados de mensura en el Archivo Histórico de Geodesia del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires (en adelante AHG), a partir de los cuales tomamos los datos de los escribanos actuantes para luego buscar las escrituras en los Protocolos de Escribanos en el Archivo General de la Nación (1780-1872) y el Archivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (1872-1880); b) para el período 1882-1890 se utilizaron los libros de vendedores de los partidos de Chascomús y Junín en el AHG, para levantar toda la información referente a las compra-ventas del período, con las indicaciones necesarias que permitieron posteriormente buscar las escrituras en los protocolos del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, creado precisamente en 1882.

De modo que no trabajamos con una muestra, como hizo Sabato (1989) para un espacio mucho mayor que el nuestro, sino con todos los datos posibles. Luego de una búsqueda de información

que nos ha llevado de las solicitudes de tierras públicas a las mensuras y desde éstas a las ventas particulares, puestos nuestros cálculos en el conjunto de la información que ofrece hoy la bibliografía disponible, consideramos que hay datos suficientes como para describir el funcionamiento del mercado de los inmuebles rurales en la provincia de Buenos Aires durante el siglo XIX.

### **3. La conformación del mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Los casos de Chascomús y Junín en perspectiva comparada**

El pionero estudio de Cortés Conde (1979: 150), basado en la teoría económica clásica, consideraba que un “verdadero mercado de tierras con pocas restricciones y bastante activo”, sólo pudo constituirse cuando toda la tierra disponible entre el Río de la Plata y las postrimerías cordilleranas estuviera efectivamente apropiada y ocupada -con la garantía de seguridad que otorgó la campaña de Roca de 1879. Este análisis supone, además, que los precios del mercado los establece la oferta y la demanda, de modo que cualquier intromisión del Estado los distorsiona, y que la tierra es un bien limitado de modo que su oferta es inelástica.

Análisis posteriores han matizado estos supuestos en los que se asentaba la idea del "mercado perfecto", entre ellos, Polanyi expuso con claridad el cambio producido en la sociedad durante el siglo XIX con “el paso que convierte a los mercados aislados en una economía de mercado, los mercados regulados en un mercado autorregulado”, proceso en el que la actividad económica sometió a la mano de obra y a la tierra a las “leyes del mercado”. Este proceso comenzó en Europa con la comercialización del suelo que liquidó al feudalismo hacia el siglo XIV, siguió con el aumento de la producción de materias primas para abastecer a las ciudades industriales durante el siglo XVIII y terminó con la absorción de la producción excedente en los territorios extranjeros, con lo que la superficie del planeta terminó subordinándose a la sociedad industrial. Y agrega, “es posible que la movilización de la tierra, que en regiones exóticas podría comprimirse en pocos años o decenios, haya requerido en Europa occidental de muchos siglos” (Polanyi, 1992[1944]: 54-65, 68, 80 y 182-185).

Por otro lado, Greenwald y Stiglitz (1986) han demostrado que las economías están caracterizadas por información imperfecta y mercados incompletos, de modo tal que, en ciertas ocasiones de distorsiones (monopolios, externalidades, impuestos), la intervención gubernamental puede tener efectos positivos. Asimismo, consideraron que, en situaciones de información imperfecta y costos de transacción elevados, entrar a un mercado no depende necesariamente de los precios.

Desde una mirada de historiador que reconoció las posibilidades que ofrece un análisis atento de la teoría económica, Arcondo (1994:34) ha argumentado que ésta "prescinde de la consideración

de tiempo y espacio, esto lleva a suponer que los fenómenos de que se ocupa no difieren en su comportamiento de un lugar o tiempo a otro" y se preguntó, sobre la América colonial, acerca de qué mecanismos posibilitaban la imperfección de un mercado en el que circulaban bienes con precio libre y otros establecidos por las autoridades. Su sugerencia fue "razonar en términos de comportamiento de los precios y considerar el caso en el que coexisten dos estructuras de precios -una libre y otra regulada- que obviamente no son independientes" (Arcondo, 1994:30-31).

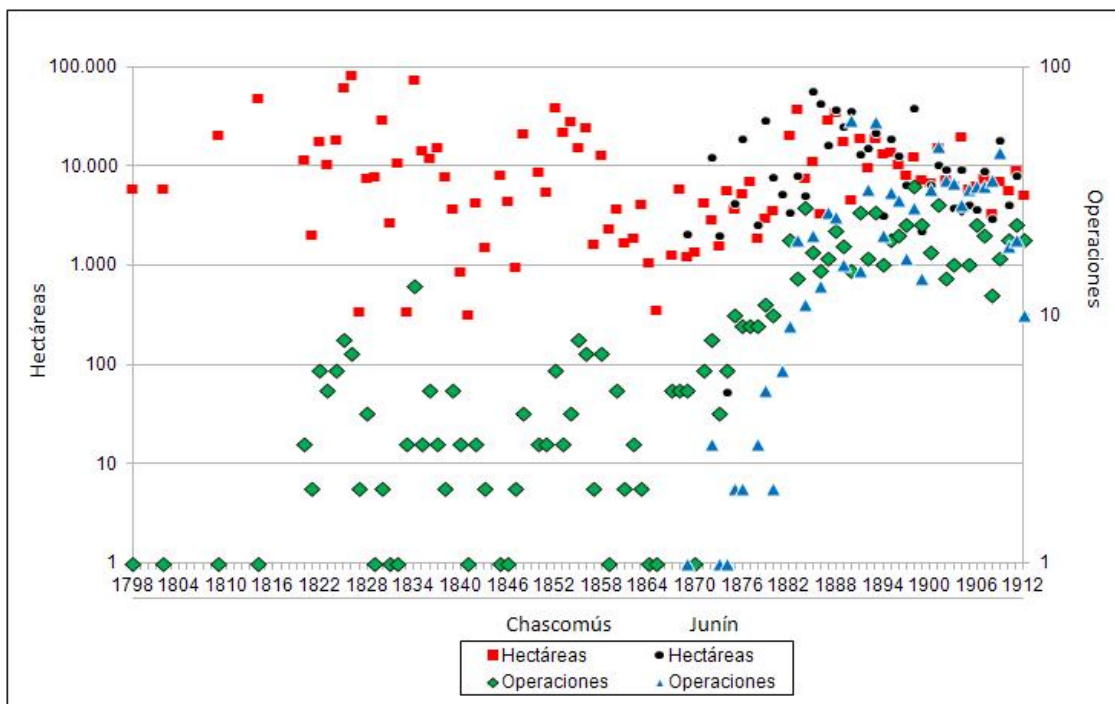
A partir de estos aportes que posibilitan una nueva lectura de la teoría económica, introduciendo la dimensión espacio-temporal que permite analizar el proceso de constitución de los mercados, postulamos que, durante el siglo XIX, la constitución del mercado de tierras en la campaña bonaerense fue un proceso gradual, que se inició apenas comenzaron a poblarse las tierras defendidas por los fuertes de la frontera interior y se establecieron ciertas garantías de seguridad para la propiedad privada. Esto supone que la región se insertaba paulatinamente en la economía de mercado capitalista mundial, por lo tanto, la primera cuestión a tener en cuenta es la movilidad geográfica de esta frontera que se fue expandiendo con la presión de los nuevos ocupantes, la consiguiente ampliación del consumo interno y las posibilidades de insertar la producción en el mercado internacional.(18) El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires -y probablemente en el conjunto de las fronteras americanas-(19) no funcionó de la misma manera que en los territorios europeos de antiguo asentamiento, tal como lo planteaba la teoría clásica, sino que la oferta de tierras fue elástica hasta principios del siglo XX, pues los particulares se iban asentando en tierras consideradas del Estado y los gobiernos fueron otorgando en usufructo o enajenando estos terrenos, conformando un mercado de tierras públicas, ya sea por la transferencia de derechos o por las ventas. A medida que se fue ocupando el territorio, los particulares que accedieron a los títulos de propiedad estuvieron en condiciones de ofertar sus tierras o sus estancias. Esto es, al mismo tiempo que los gobiernos liberaban tierras tomadas a los aborígenes en los nuevos territorios, los particulares ofertaban al mercado las que ya habían sido ocupadas al norte del río Salado. Demostraremos que los precios fijos estipulados por los gobiernos para las tierras nuevas no diferían demasiado de los precios pagados entre particulares, que éstos se movieron en relación con la oferta y la demanda, aunque todavía no podamos establecer los mecanismos de influencia que sobre ellos tuvieron los precios fijos de las grandes extensiones de tierras públicas, finalmente, argumentaremos que, en la composición del precio, las mejoras eran inferiores a la tierra.

### **3.1. Cantidad de operaciones y hectáreas negociadas, 1780-1912.**

En Chascomús hemos podido constatar que se realizaron 886 compra-ventas de estancias y terrenos -desde la primera operación en 1798 hasta las últimas del año 1912-, las que sumaron 1.106.378 has. En Junín la primera transacción entre particulares data de 1869 y, hasta las de

1912 incluidas, se realizaron 878 operaciones por 539.460 has. (20) Veamos cómo se fue conformando el mercado de tierras en estos partidos a lo largo del siglo XIX.

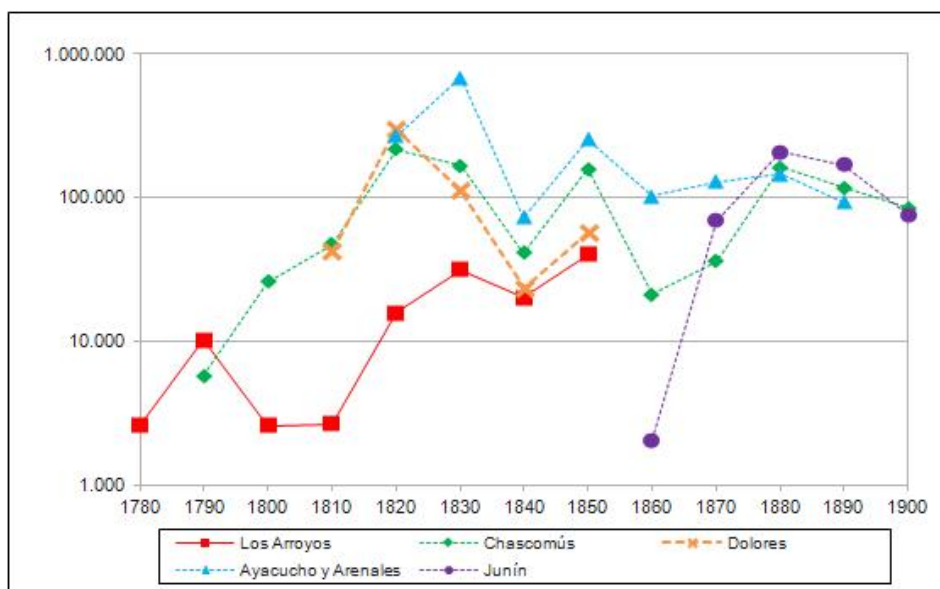
**GRÁFICO 1:** El mercado de tierras en Chascomús y Junín, 1780-1912. Cantidad de operaciones y hectáreas por año



Fuentes: Elaboración propia en base a escrituras en Archivo General de la Nación, Colegio de escribanos de la Prov. de Buenos Aires y Registro de la Propiedad de la Prov. de Buenos Aires

**Tabla 4:** La tabla correspondiente a este gráfico y las de los siguientes pueden leerse en el archivo adjunto (<http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar/numeros/no-23-2do-sem-2011/a10tablas>)

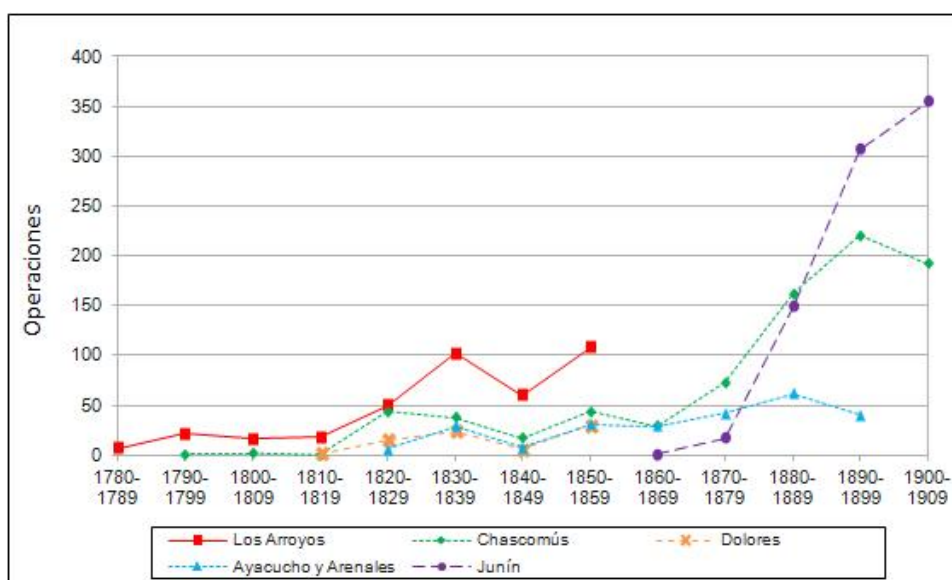
**GRÁFICO 2:** El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires, 1780-1912. Cantidad de hectáreas por decenio en partidos seleccionados



Fuentes: Los Arroyos: Canedo, 1996:156. Dolores: Mascioli, 2004:111-112. Arenales y Ayacucho: D'Agostino, 2009 (agradezco a la autora los datos correspondientes al gráfico 2). Chascomús y Junín: ídem Gráfico 1.

Véase Tabla 5

**GRÁFICO 3.** El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires, 1780-1912. Cantidad de operaciones por decenio en partidos seleccionados



Fuentes: ídem gráfico 2. Los Arroyos: Operaciones estimadas en base a Canedo, 1996:135 (Gráfico 2). Véase Tabla 6

Durante el siglo XVIII, el mercado inmobiliario del hinterland de Buenos Aires tuvo un movimiento anual fluctuante si bien se aprecia una tendencia alcista en el volumen de negociaciones que se acentuó desde la creación del virreinato del río de la Plata, promediando la década de 1770, hasta 1819. (21) El aporte de los estudios enfocados sobre espacios más reducidos ha permitido enriquecer estos datos generales, confirmando las tendencias y acentuando la continuidad de los procesos. En Los Arroyos, hacia el norte del puerto por la costa del Paraná, el movimiento de negocios fue similar al del conjunto del espacio bonaerense de la época, comenzando estable pero con pocas operaciones hasta 1810, luego fue elevándose el ritmo hasta los años 1820s, en tanto, hacia la frontera sur que se abrió a fines del siglo XVIII, en esta época de la primera ocupación sin títulos que se ordenará jurídicamente entre 1818 y 1822, el movimiento general de transacciones en Chascomús registra unas pocas operaciones, pues los ocupantes estaban confirmando sus derechos de dominio sobre las estancias que habían fundado.

A partir de esta fecha, al mismo tiempo que se expandía la frontera ganadera, se establecían nuevos fuertes como los de Independencia (Tandil, 1823) y Federación (Junín, 1827), y el gobierno ofertaba 6.700.000 hectáreas en enfiteusis (entre 1822 y 1840) (Infesta, 2007:48), tanto en Los Arroyos como en Chascomús, ya sin posibilidades de acceder a tierras nuevas en propiedad legal, se inició un proceso de fraccionamiento mediante la compraventa entre particulares aumentando las operaciones y hectáreas escrituradas (en Chascomús al menos hasta mediados de la década de 1820, en los otros partidos sólo tenemos datos agrupados por decenio). Pero también en Dolores, Ayacucho y Arenales, a la par de la entrega de terrenos en enfiteusis se fueron realizando operaciones entre particulares que crecieron hasta la década de 1830. Evidentemente, la caída del gobierno de Rivadavia, las luchas entre unitarios y federales y, en consecuencia, el recrudecimiento de los malones aborígenes provocaron inseguridad tanto en la ciudad como en la campaña, al tiempo que asolaba a la provincia una terrible sequía (Moncaut, 2001:34-36), de modo que los negocios cayeron en Chascomús hasta 1834, el año siguiente a la campaña al desierto de Rosas. En un contexto en el cual el gobierno decidió vender las tierras de la provincia en 1836 y 1838, escriturándose poco más de 3.400.000 has (Infesta, 2007:99), desde Chascomús hasta Ayacucho se inició un nuevo repunte para volver a descender a los niveles de inicios de la década desde fines de los años 1830s hasta fines de los 1840s. No fue tan compleja la situación al norte de Buenos Aires, que si bien sintió la contracción de los 1830s, luego continuó la tendencia alcista en la década de 1840, (22) una época políticamente complicada por los bloqueos del puerto de Buenos Aires, la Revolución del Sur, los años del terror de la Mazorca y las intervenciones de Rosas en los países vecinos (Banzato, 2005a; Barba, 1962; Gelman, 2009).

En los años en que el Estado de Buenos Aires se mantuvo separado del resto del país (1852-1862), se perdieron tierras ante el avance de las tribus aborígenes en el centro y oeste de la



provincia, ya hemos dicho que Junín, por ejemplo, quedó despoblado. Sin embargo, en Chascomús, una zona más segura, se dinamizó el mercado inmobiliario aumentando las operaciones y la cantidad de tierra vendida, aunque la situación de guerra con la Confederación tal vez influyó la caída de fines de la década. En Los Arroyos, Dolores, Arenales y Ayacucho el comportamiento fue idéntico en el rápido repunte reflejando el mejor posicionamiento del hinterland de Buenos Aires en el mercado internacional, en Chascomús y Dolores aumentaron las operaciones pero disminuyeron las hectáreas indicativo del comienzo del fraccionamiento.(23)

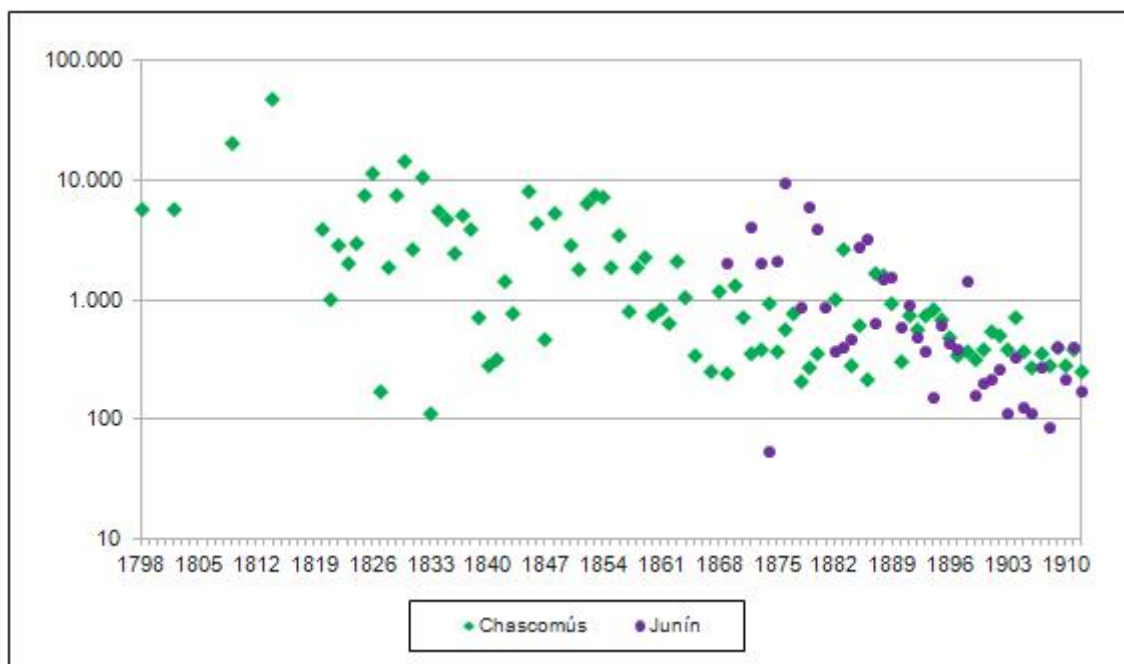
A partir de los años 1860s, una vez que el Estado comenzó a otorgar tierras nuevas en arrendamiento, alcanzando las cinco millones de hectáreas entre 1857 y 1876 para luego a vender poco más de seis millones en el mismo período (Valencia, 2005:79, 101, 112, 125, 144), en Junín, todavía con el riesgo que significaba la frontera abierta, comenzaron las denuncias de los campos ocupados por quienes volvían a sus posesiones y de los que necesitaban mejores pasturas para sus ganados; al mismo tiempo, en Chascomús la compraventa de terrenos de pastoreo y estancias continuó estable en hectáreas, pero ascendiendo en operaciones con algunas inflexiones a mediados de los 1860s, coincidente con la crisis lanera (Chiaramonte, 1982; Sabato, 1989). En Ayacucho y Arenales descendieron las hectáreas escrituradas mucho más que las operaciones, avanzaba la frontera y también la seguridad del territorio, entonces comenzaba el fraccionamiento, tal como había sucedido en Chascomús y Dolores.

Durante la década de 1870, comenzaron las ventas privadas en Junín, escasas por cierto tal como había sucedido en los primeros años en la frontera antigua, mientras que en Chascomús fue creciendo hasta 1879, con una caída en 1874 en correspondencia con la crisis económica y política. (24) Las hectáreas comprendidas fueron muy variables, pues en Chascomús los mínimos y máximos no están muy separados, en cambio la amplitud es mucho mayor en Junín. Podemos apreciar que en Chascomús, desde fines de 1860 hasta 1880, el leve aumento en la cantidad de operaciones contrastó con la disminución de la cantidad de tierra vendida, lo que indica que la subdivisión de parcelas se acentuó debido a las particiones hereditarias y el proceso de formación del mercado de tierras. En Arenales y Ayacucho, aunque ascendieron tanto las ventas como las operaciones, éstas últimas lo hicieron mucho más, otra forma de expresar el fraccionamiento.

Luego de finalizada la guerra contra los grupos aborígenes, el estado continuó apropiándose de las tierras que ocupaban y las entregó, una vez más, a los particulares criollos (por decirlo de algún modo). (25) Para Cortés Conde, durante casi todos los años para los cuales se tienen datos en el período 1880-1914 se superó el millón de hectáreas negociadas. El número de operaciones en la provincia de Buenos Aires habría crecido entre 1886 y 1888, para alcanzar su récord en 1890, luego habrían descendido a los niveles anteriores en 1895 y 1896, asimismo, también aumentaron las ofertas publicadas por los periódicos y la cantidad de casas rematadoras, indicadores de una ampliación del mercado de tierras. Además, encuentra en las ofertas una

tendencia decreciente en las dimensiones de las propiedades negociadas (Cortes Conde, 1979: 153-158). Según nuestros cálculos, hasta 1890 tanto en la frontera del noroeste, como en la antigua del sureste, el mercado de tierras ascendió en los primeros años y luego se mantuvo estable, salvo el último en el que se produjo un repunte vertiginoso en Junín, debido a las subdivisiones de los centros agrícolas. En este caso se trata de operaciones evidentemente especulativas, pues Jacinto Videla, un negociante de la ciudad de Buenos Aires, el 24 de febrero compró 8.210,7 has a 255.000 pesos moneda corriente, para subdividirla en predios de entre 100 y 300 has. Para septiembre de ese año ya había vendido 27 parcelas que sumaban 6.380,7 has obteniendo 446.850 pesos.(26) Al mismo tiempo Agustín y Ataliva Roca, hermanos de Julio A. Roca quien comandó la “Campaña al Desierto”, venían comprando terrenos en Junín, algunos de los cuales comenzaron a subdividir en 1890 concretando 15 ventas que alcanzaban las 1.281,5 has.(27) La cantidad de hectáreas tendrá en ambos partidos un movimiento muy inestable, en Chascomús los picos máximos se encuentran en 1883 y 1888, mientras que los mínimos se registran en 1886; en Junín hay un aumento más claro, pero también con altibajos. Los años '90, en cambio, fueron negativos para Ayacucho y Arenales. Durante todo el período siguiente, en Chascomús las operaciones oscilaron entre un mínimo de 12 en 1908 y un máximo de 33 en 1898, con ciclos anuales de alzas y bajas, en tanto que las hectáreas acompañaron este movimiento con el pico más alto en 1883 con 36.700 y el más bajo en 1908, 3.400. En cambio en Junín es notable el impacto de la intensa subdivisión territorial que implicaron las ventas de pequeñas parcelas de las colonias agrícolas, evidenciado en la vertiginosa caída de las hectáreas negociadas contrapuesta a la, también vertiginosa, suba de las operaciones, cuyos picos más altos estuvieron en 1890 y 1893, cuando alcanzaron las 60 ventas por año, luego hubo altibajos en el resto de la década, para subir en la primera parte del siglo XX por encima de las 30 operaciones y declinar desde el Centenario en adelante.

#### GRÁFICO 4: Promedios anuales de hectáreas negociadas en Chascomús y Junín, 1780-1912



Fuente: Ídem Gráfico 1. Véase Tabla 7

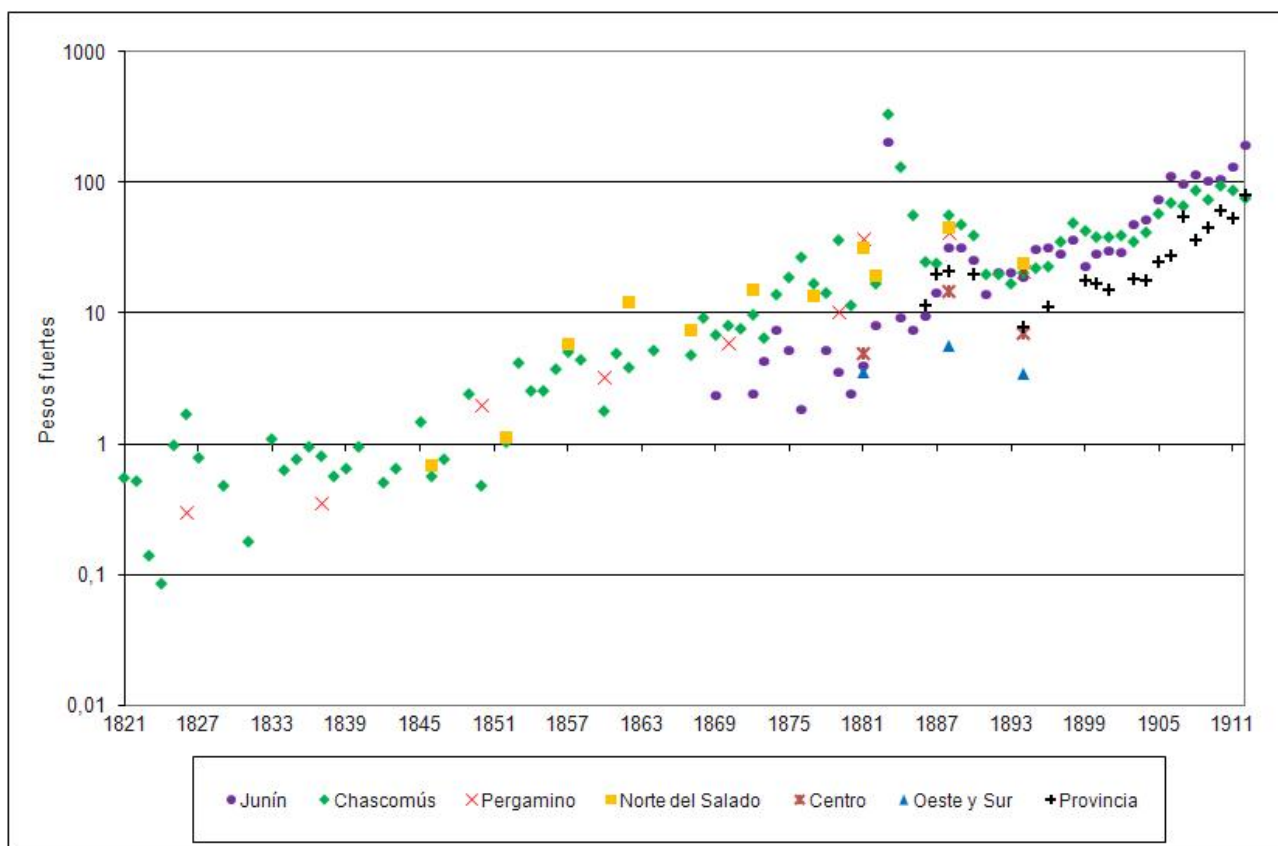
Los promedios anuales de las extensiones negociadas evidencian que hubo un proceso de fragmentación de la propiedad por el incremento de las transacciones entre particulares y las transferencias hereditarias, tal como fuera señalado para el norte de la provincia (Sabato, 1989: 73; Canedo, 2000: 143-147). En Chascomús, luego de las excepcionales ventas de grandes estancias -superiores a las 10 mil has- durante el período tardocolonial y primeros años de la independencia, las extensiones negociadas oscilaron entre las mil y las 10 mil hectáreas hasta mediados de la década de 1850 (Banzato, 2001a), en que la superficie vendida empezó a descender hasta quedar por debajo de las mil desde inicios de la década de 1870 en que osciló siempre por debajo de este límite; en el caso de Junín, con las primeras estancias que entraban al mercado y muy pocas operaciones, puede observarse un comportamiento similar al de los primeros años de Chascomús. Durante la década de 1880 también fueron irregulares, entre las 300 y las 3.200 has en los dos partidos. En la última parte del período analizado, Chascomús estuvo entre las 500 y las 800 has aproximadamente hasta avanzada la década de 1890, para estabilizarse desde 1897 entre las 250 y las 500 hasta el fin del período estudiado, a excepción de 1904 en que se negociaron 700 hectáreas en promedio. Junín, excepto en 1898, y con movimientos similares, siempre estuvo igual o por debajo del promedio de Chascomús.

### 3.2. Evolución de los precios de la tierra

En nuestra serie de compra-ventas hemos logrado registrar precios para 793 operaciones en el

partido de Chascomús, que abarcan el período 1821-1912, y 880 para Junín entre 1869 y 1912. En lo que sigue, haremos un análisis de la evolución de los precios en estos partidos comparando con los que se han encontrado para otros distritos de la provincia. (28)

**GRÁFICO 5:** Movimiento de precios en la provincia de Buenos Aires, 1821-1912



Fuentes: Chascomús y Junín: ídem gráfico 1. Pergamino: Brown, J. (2002:272). Norte del Salado: Sabato, H. (1989), pp. 63-64. Centro, Oeste y Sur: Adelman, J. (1994), pp. 81-82, 88. Provincia: Cortés Conde, R. (1979), p. 154, cuadro 3.1; p. 162, cuadro 3.6; p. 163, cuadro 3.7 y p. 164, cuadro 3.8.

Véase Tabla 8

Según el estudio que realizó Juan Carlos Garavaglia a partir de inventarios de testamentarias, los precios de los campos al interior del río Salado desde la década de 1820 tuvieron un periodo de alza hasta 1828, entre 50 y 150 pesos; en el inmediato hinterland del puerto, las chacras de San José de Flores pasan de 161,5 a 354,6 pesos. A partir de allí comenzaron a caer hasta 1840, otra vez alrededor de los 50 pesos, año en que iniciaron un nuevo período de suba hasta 1850, en que superan los 300 pesos. Durante la guerra con el Brasil (1825-1828) el aumento del precio de la tierra se explicaría por el cierre de la exportación y la falta de metales preciosos, que llevaron a

“los comerciantes y especuladores a volcarse hacia la compra de tierras para no perder sus capitales”, este alza de precios se invirtió en la década de 1830, sobre todo con la oferta de tierras públicas a partir de 1836, caída que seguiría con el bloqueo de 1838-1840, debido a la subida de la onza y la depreciación del papel moneda, pero que luego se revertiría cuando se acabara el proceso de transferencia de tierras públicas a manos privadas,(Garavaglia, 2004b:120-123) pues el Estado no realizó nuevas escrituraciones en la década de 1840. Valeria Ciliberto, cuyos datos con las mismas fuentes para San José de Flores muestran igual tendencia, agrega que en la década de 1850 las tasaciones de inventarios vuelven a incrementarse, alcanzando el precio promedio entre 1858 y 1862, los 2.300 pesos.

Para Chascomús, encontramos que los precios en las escrituras del período 1821-1850 oscilaron entre 0,1 y 1,8 pesos, sin registrarse marcadas tendencias anuales de alza o baja, y en este punto nuestros datos contrastan con los estimados por Garavaglia, siendo los de Chascomús mucho más bajos que los mostrados por el autor mencionado. En cambio coinciden con los que había estimado Enrique M Barba para quien en 1832, en un radio de 200 kilómetros de Buenos Aires (que abarcaría Chascomús), la tierra podía comprarse entre 0,33 y 0,89 pesos. (29) También constatamos que los viajeros tenían una muy buena percepción del mercado, por ejemplo, en el otoño de 1846 William Mac Cann recogió noticias de los precios de la tierra en su viaje hacia el sur de la provincia de Buenos Aires. En la zona de Magdalena, a unos 75 kilómetros de Buenos Aires, averiguó que se pagaban 1,06 pesos y agregó “debe considerarse que se trata de terrenos inmejorables para la cría de ovejas”. En Tandil le dijeron que la hectárea “de tierras fertilísimas donde podría entrarse de inmediato con el arado” se compraba a 0,32 pesos. Ya en la frontera, habiendo pasado por Tapalqué, en la estancia “Los tres bonetes”, el precio de la tierra fue estimado en 0,35 pesos. Estos precios se encuentran dentro de los parámetros que hemos establecido, pues para 1847 en Chascomús se vendió una estancia a 0,77 pesos, intermedio entre las estimaciones para las tierras más seguras de Magdalena y las de la frontera abierta del sur.(30)

En el caso de Pergamino entre 1780 y 1880, Jonathan Brown (2002:272), utilizando datos de López Godoy (1973), estimó que los precios habían ascendido sin solución de continuidad de 0,05 a 10,25 pesos, como resultado de la mayor producción y según su distancia al mercado de Buenos Aires, considerando que la especulación fue un fenómeno de las últimas décadas del siglo, mientras que en el período anterior en la formación del precio habría primado un cálculo en base al ingreso que podría obtenerse. En cambio, Hilda Sabato (1989: 63-64), en una primera aproximación al movimiento de los precios al interior del río Salado en un plazo más corto, con mayor diversidad de fuentes, marcó claramente la tendencia alcista que se inició en la década de 1840 con 0,68 pesos y culminó a mediados de la de 1860 en 12,04 pesos promedio, para caer en el quinquenio siguiente a 7,46; luego volvió a ascender en el siguiente a 15,11, y una leve baja lo

llevo en el próximo quinquenio a 13,69 para volver a elevarse en los años '80s a 19,20 pesos. Estas oscilaciones se atribuyeron a los picos de oferta de tierra pública en la constante expansión de la frontera y por una demanda que atendía a las expectativas de especulación o las variaciones de los precios de las materias primas agropecuarias. Según nuestros datos, los precios comenzaron su ascenso recién a mediados de la década de 1850, alcanzando casi siete pesos (pero téngase en cuenta que Chascomús fue el foco de la insurrección de 1839 y muchas de las estancias estuvieron embargadas hasta mediados de la década de 1840); en los 1860s fluctuaron entre 0,2 y 12,4; en los años 1870s se produjo una fuerte suba que elevó el piso mínimo a 4, alcanzando un máximo de 39,5, con dos excepciones de 88,3 y 220,9 pesos, aunque en los tres años siguientes declinaron. Es importante destacar que, para este período, los precios de las transferencias de derechos en el ejido de Mercedes, presentan una tendencia alcista como los de los campos y estancias que estamos analizando (Barcos, 2010). La oferta de tierras públicas ejidales iniciada en 1858, lejos de inhibir las transacciones, acompañó este proceso. (31)

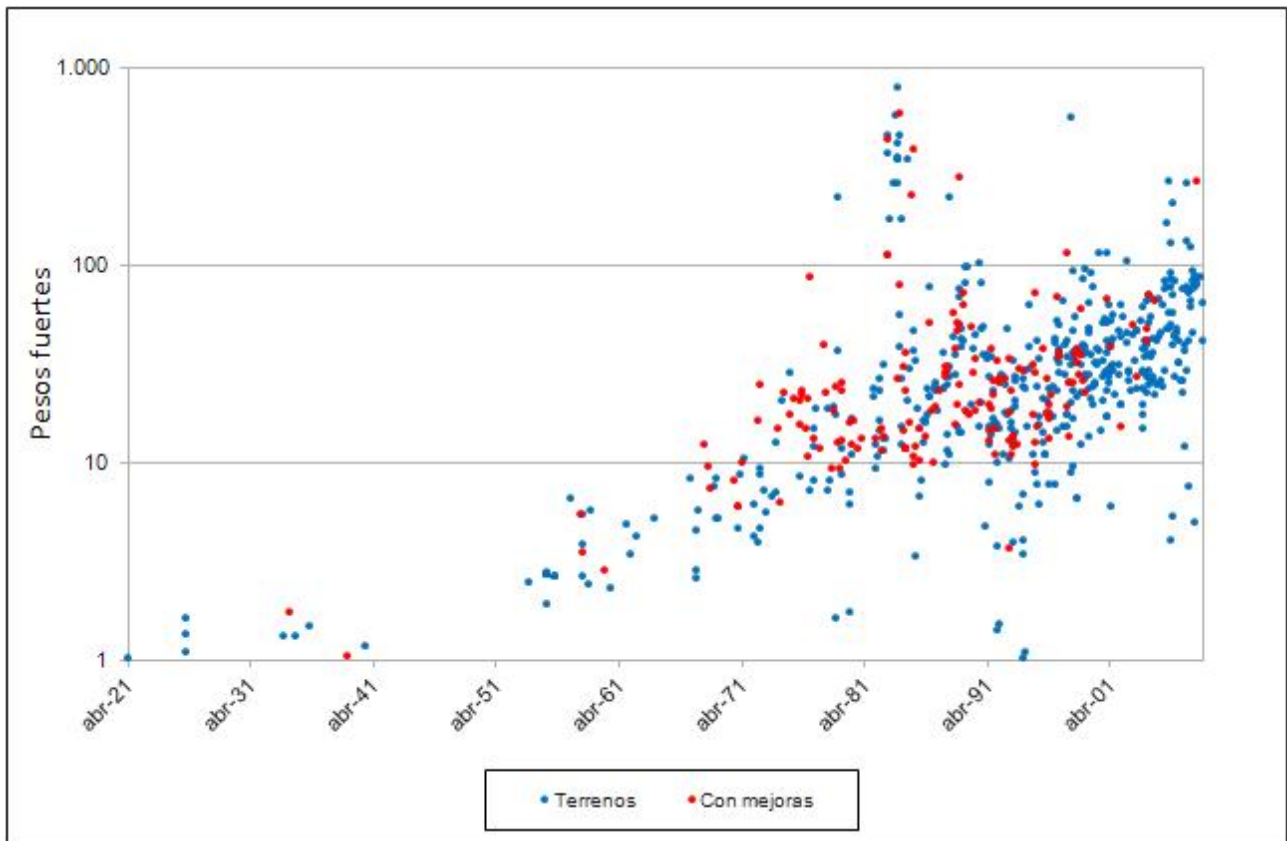
Comenzando su análisis en la década de 1880, Cortés Conde (1979:154, 162-164) estimó que el precio de la tierra en toda la provincia habría evolucionado con una tendencia alcista hasta 1888 en que llegó a los 20,81 pesos, si bien las fuentes señalan una mayor amplitud entre los precios máximos y mínimos encontrados. Luego vendría un período de baja hasta los 7,87 en la primera mitad de la década de los 1890s y volvería a subir en 1900 alcanzando los 17 pesos.(32) Adelman (1994:81-82, 88), siguiendo una línea similar a la de Cortés Conde, consideró que en el período posterior a 1880, al reducirse el stock de tierra pública, ya no influyó deteniendo los precios, si se suma a esto el acceso fácil al crédito se explica que hubieran subido entre 1881 y 1888 de alrededor de 30 hasta los 40 pesos en los partidos con uso intensivo de la tierra, como Pergamino, Baradero y Chivilcoy, en tanto en el Centro de la provincia fueron de casi 5 a algo más de 14 pesos; y al Oeste y sur pasaron de 3,60 a 5,60 aproximadamente. En todos los casos a mediados de la década siguiente habían bajado a la mitad. El trabajo de Adelman permite ver claramente las diferencias regionales entre los campos más caros de antiguo asentamiento y los más baratos de la frontera, si bien cuando se promedian los precios quedan un poco por encima de los que estimó Cortés Conde, por otro lado, éste insistió en la singularidad del alza de esta década, cuando ya se conocían los trabajos de Garavaglia y Sabato que estaban poniendo el movimiento ascendente de los precios en una perspectiva más amplia, relacionada con la vinculación al mercado mundial de la economía bonaerense.

Nuestras fuentes indican que a partir de 1883 se produjo una suba muy fuerte de precios, que alcanzaron casi los 800 pesos, pero a la vez encontramos mínimos que apenas pasaban los diez pesos, este boom habría cedido en los años 1886 y 1887, para dar lugar a un nuevo aumento hasta la crisis de 1890, que se prolongó hasta 1894 en que el mínimo volvió a un peso y el máximo apenas superó los 60. Habría que hacer un análisis muy afinado de caso por caso, para

ver hasta qué punto impactó la especulación con los precios de las colonias agrícolas en estas extraordinarias subas (Sesto, 1982:408-409). Hasta el fin del período esta apertura en los precios máximos y mínimos se mantuvo entre los 4 y los 300. Como puede apreciarse al cotejar los datos con los de los otros autores mencionados, estos precios no difieren demasiado de los que mostró Sabato y encajan perfectamente en la suba que destacaron Cortés Conde y Adelman, para la década de 1880, aunque hemos encontrado algunos detalles distintivos al hacer una mirada local en dos puntos diferentes de la frontera, como es una amplitud de precios mucho mayor y oscilaciones en la tendencia alcista común (véase gráfico 4) (Adelman, 1994, p. 82, tabla 3.8.). El incremento posterior al cierre de la frontera postulado por Cortés Conde y Adelman parece que sólo tuvo dos o tres años de precios muy altos entre 100 y 1000 pesos, luego bajaría para ascender más pausadamente en el rango de 1 a 100. Esta tendencia alcista sería parte de un movimiento de precios de largo plazo que no estaría, solamente, relacionado con la oferta de tierras públicas posterior a la Campaña al Desierto de Roca y la seguridad de los bienes garantizada por el estado, sino que debe evaluarse en el contexto del proceso de ampliación de la frontera productiva y constitución de los mercados de tierra, trabajo y capital que posibilitaron la vinculación de la economía pampeana al mercado internacional durante todo el período 1780-1914.(33) Aunque sólo tenemos precios para dos distritos de la provincia, es notable cómo se marcan las diferencias a medida que cada zona de la región se va incorporando al mercado, partiendo de precios más bajos, pero, a medida que se va conformando el mercado regional cada vez más rápidamente se asimilan a la tendencia general. Un estudio más detallado, identificando las parcelas a nivel micro-espacial en relación al paso de las vías férreas, podría dar cuenta del impacto de la llegada del ferrocarril en la dinámica de las transferencias y los precios de la tierra, en términos muy generales, sólo podemos expresar aquí que sumado al aumento de la densidad de población debido al impacto inmigratorio, evidentemente hicieron su aporte para que los precios subieran al igual que las operaciones, sobre unidades cada vez más pequeñas y, seguramente, también explican que Junín haya alcanzado los niveles y el ritmo de transacciones de Chascomús en tan solo veinte años.

### **3.3. Los precios según las características de los bienes rústicos negociados**

Si bien las fuentes no nos permiten una mirada muy afinada sobre los precios de terrenos y los de las mejoras, en tanto la diferenciación estuvo explícita la tomamos en cuenta. Así, para Chascomús en el período 1821-1880 pudimos anotar precios de terrenos y de terrenos con mejoras, mientras que para el período siguiente en ambos partidos constatamos precios de unos pocos campos y estancias y la gran mayoría de chacras y quintas, chacras y quintas con mejoras, lotes y lotes con mejoras.

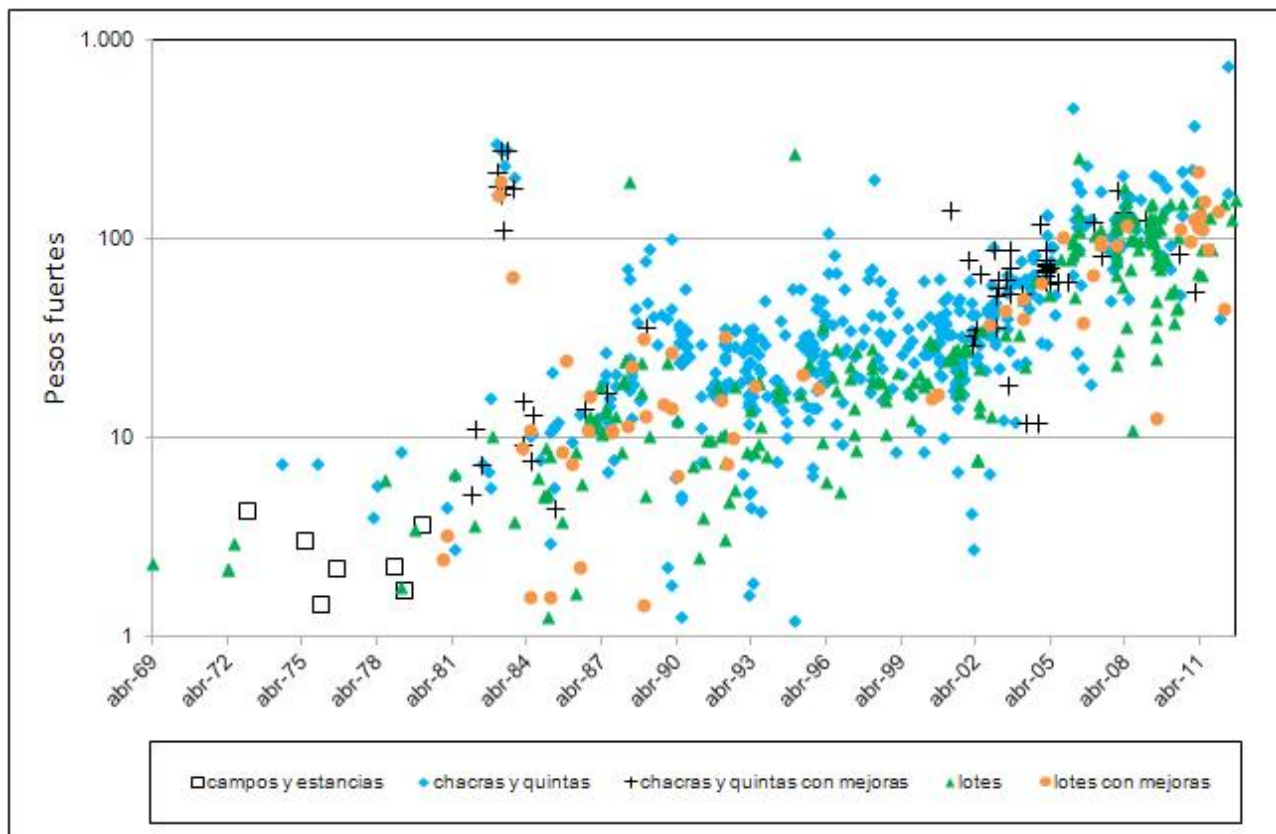


**GRÁFICO 6:** Precios de terrenos y terrenos con mejoras en Chascomús, 1821-1912

Fuente: ídem gráfico 1. Véase Tabla 9

Como la subdivisión de la tierra fue mayor en Junín, y para poder analizar el tema en el largo plazo, para Chascomús resumimos todos los datos en terrenos y terrenos con mejoras, pudiendo apreciarse que en todo el período no existieron diferencias destacables.





**GRÁFICO 7:** Precios de campos, chacras, quintas y lotes en Junín, 1869-1912

Fuente: ídem Gráfico 1. Véase Tabla 10

En el caso de Junín, si bien también la tendencia general indica que los precios evolucionaron de una forma similar, inclusive en los años críticos como 1883-1884, puede apreciarse que las quintas y chacras tienen un mayor grado de dispersión, a la vez que, en su mayoría eran más caras que los lotes y, sobre todo en el primer quinquenio del siglo XX, las quintas y chacras con mejoras se pagaron mejor. Los lotes entre sí tuvieron una alta dispersión entre los años 1870s y los 1890s (entre 0,2 y 192,2 pesos), pero a partir de allí los que tenían mejoras estuvieron entre los más caros, a la par de las quintas y chacras.

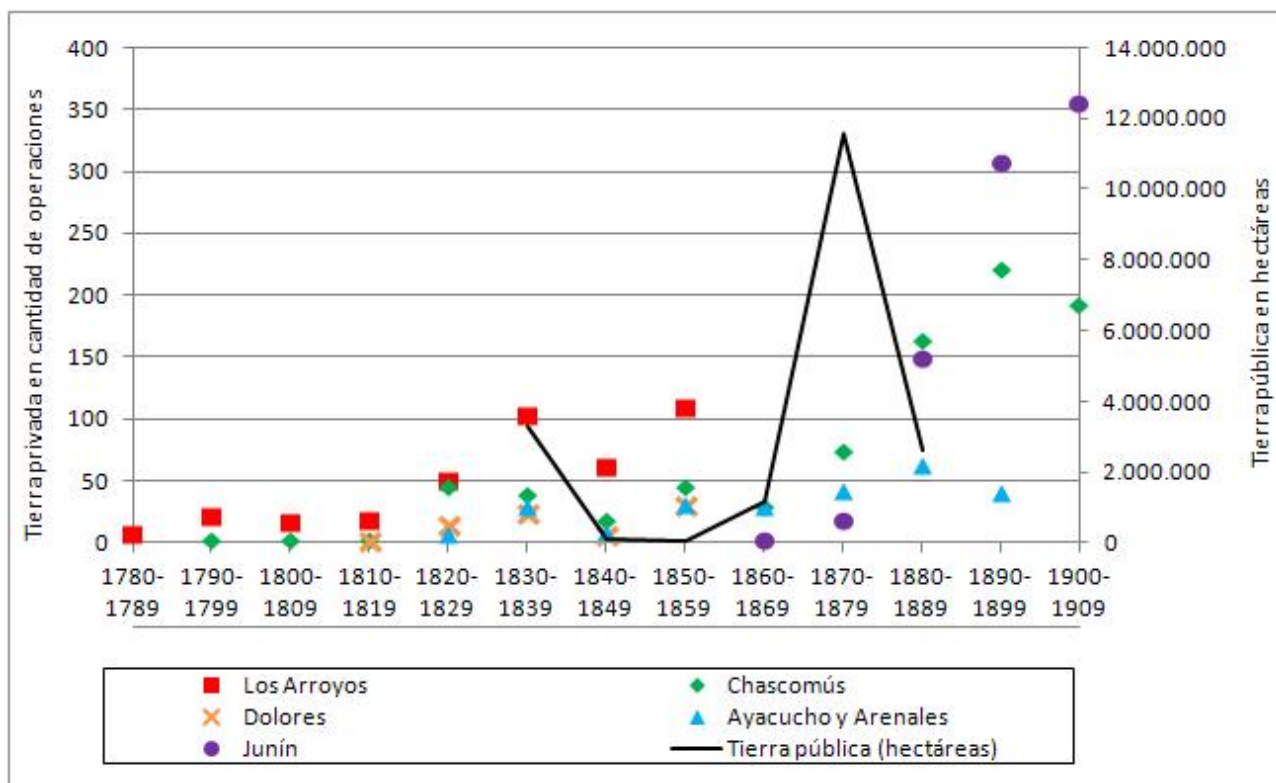
De manera que el mercado de tierras no necesariamente estaba expresando el precio de las mejoras durante la mayor parte del siglo XIX; es más, contamos con algunos documentos que testimonian que eran inferiores al de la tierra. Por ejemplo, la estancia que Eustoquio Díaz Vélez le vendió a Ramón Leguizamón en 1837 medía 13.540 has el pago fue acordado en 70 mil pesos por el terreno y 3.500 por “la población, sanjeo y monte de la chacra”, más 11 mil pesos moneda corriente “y la madera de los corrales de Leguizamón en su Estancia de los Montes”. En 1852 Guillermo Ford le vendió a Gregorio Lezama una estancia valuada en 9.457 pesos fuertes, de los cuales 7.782 correspondían al terreno. Más adelante, en 1858, la casa Plowes Atkinson y Cia.

vendió a Gervasio Ortiz de Rosas un terreno en 207.790 pesos, más su población en 65 mil.(34) De este modo corroboramos, con precios de mercado, la mayor proporción del precio de la tierra respecto de las inversiones que Amaral y Garavaglia encuentran en las estancias de la campaña bonaerense a partir de los expedientes de testamentaría (Amaral, 1998; Garavaglia, 2004b), y corregimos la suposición de Cortés Conde, quien postuló, como uno de los motivos para considerar inexistente el mercado de tierras antes de 1880, que los precios de las operaciones con bienes raíces rurales representaban, en su mayor proporción, las mejoras y, en menor medida, el de la tierra.

#### **4. Tierra pública y privada**

En los párrafos anteriores hemos mencionado los períodos en los que el Estado ofertaba tierra pública al explicar la evolución general del mercado de tierras privadas. La posibilidad de conformación del mercado en tanto existieran tierras disponibles había sido cuestionada por los primeros trabajos sobre el tema argumentando que como las transacciones con tierras públicas fueron superiores a las que se realizaron con terrenos privados limitaron el mercado hasta hacerlo prácticamente inexistente (Cortés Conde, 1979). Como consideramos que no hay “un mercado perfecto”, sino que es necesario indagar en las condiciones en las cuales se está negociando, para ver cuáles son las variables que están vinculadas en ese proceso de constitución, a continuación analizaremos conjuntamente la oferta pública y privada de tierras.

**GRÁFICO 8:** Ventas de tierra pública en la provincia de Buenos Aires (en hectáreas) y privada en partidos seleccionados (en cantidad de operaciones)



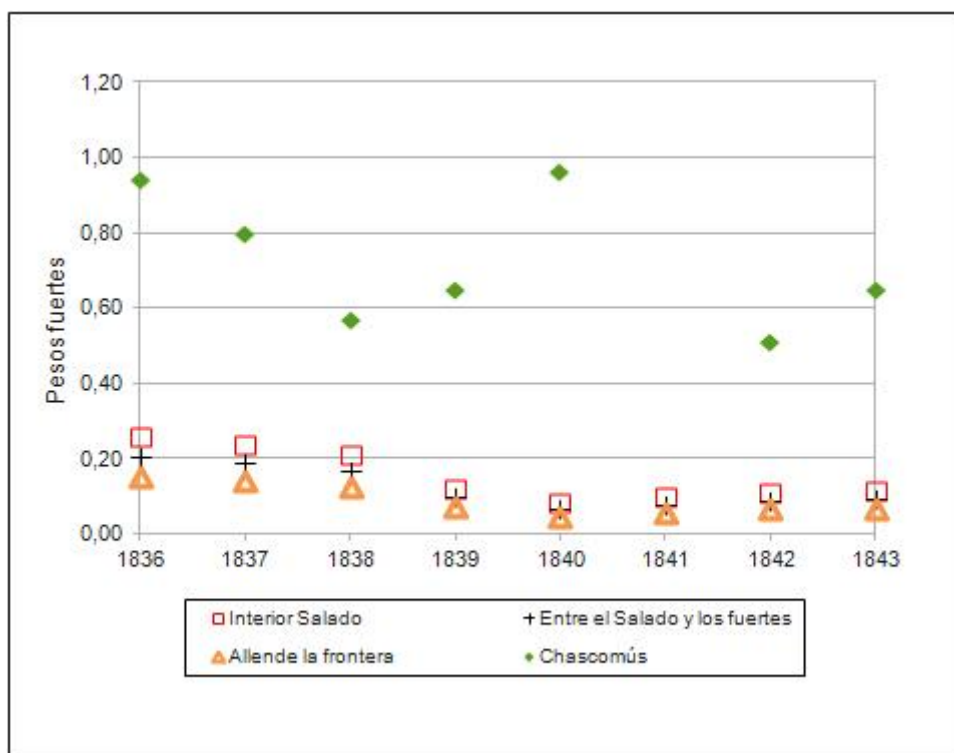
Fuentes: Tierra Pública: Infesta, 2007:101; Valencia, 2005:101, 112, 125, 144 y 2009:129. Tierra privada: Los Arroyos: Estimado en base a Canedo, 1996:135 (Gráfico 2); Dolores: Mascioli, 2004:111-112; Arenales y Ayacucho: D'Agostino, 2009 (agradezco a la autora los datos correspondientes al gráfico 2); Chascomús y Junín: ídem Gráfico 1

Véase Tablas 5 y 6

En el transcurso de casi un siglo la tierra pública pasó a manos privadas, tal como lo habían demostrado los estudios generales sobre enfiteusis, arrendamientos y ventas en toda la campaña bonaerense y, entretanto, los particulares la fueron negociando, como está siendo constatado en trabajos enfocados en los más reducidos espacios de los partidos. Como en la zona de más antiguo asentamiento la subdivisión de la tierra significó que hubiera mayor cantidad de operaciones sobre menor cantidad de hectáreas, tal como se ha visto, en el gráfico 8 retomamos la oferta de tierra pública en toda la provincia expresado en hectáreas y la evolución del mercado privado en cantidad de operaciones en los distintos partidos, por década. Nótese que mientras la frontera estuvo detenida en el río Salado, tanto Los Arroyos (en las tierras de más antiguo asentamiento del norte de la provincia, sobre el río Paraná), como Chascomús (al sur de Buenos

Aires, sobre el río Salado), mantuvieron un volumen de operaciones constante. En la década de 1810 entró Dolores al mercado, en la siguiente lo hicieron Ayacucho y Arenales. Salvo Chascomús que sufrió una leve baja, todos los partidos vieron crecer la cantidad de compraventas, al tiempo que el estado vendía más de tres millones de hectáreas en la frontera sur allende el río Salado. La oferta de tierras públicas y las operaciones privadas cayeron en la década de 1840, mientras en la siguiente se recuperaron los negocios entre particulares, pues sólo a partir de 1857 el estado volvió a vender. Pero aún en la vorágine de oferta de tierras públicas que se inició en los 1860s, los particulares aumentaron las negociaciones en los partidos que ya se habían ocupado, incluido Junín que en esa década entró al mercado y vio crecer en forma sostenida la cantidad de operaciones.

**GRÁFICO 9:** Precios de tierra pública (en la provincia) y privada (en Chascomús), 1836-1843

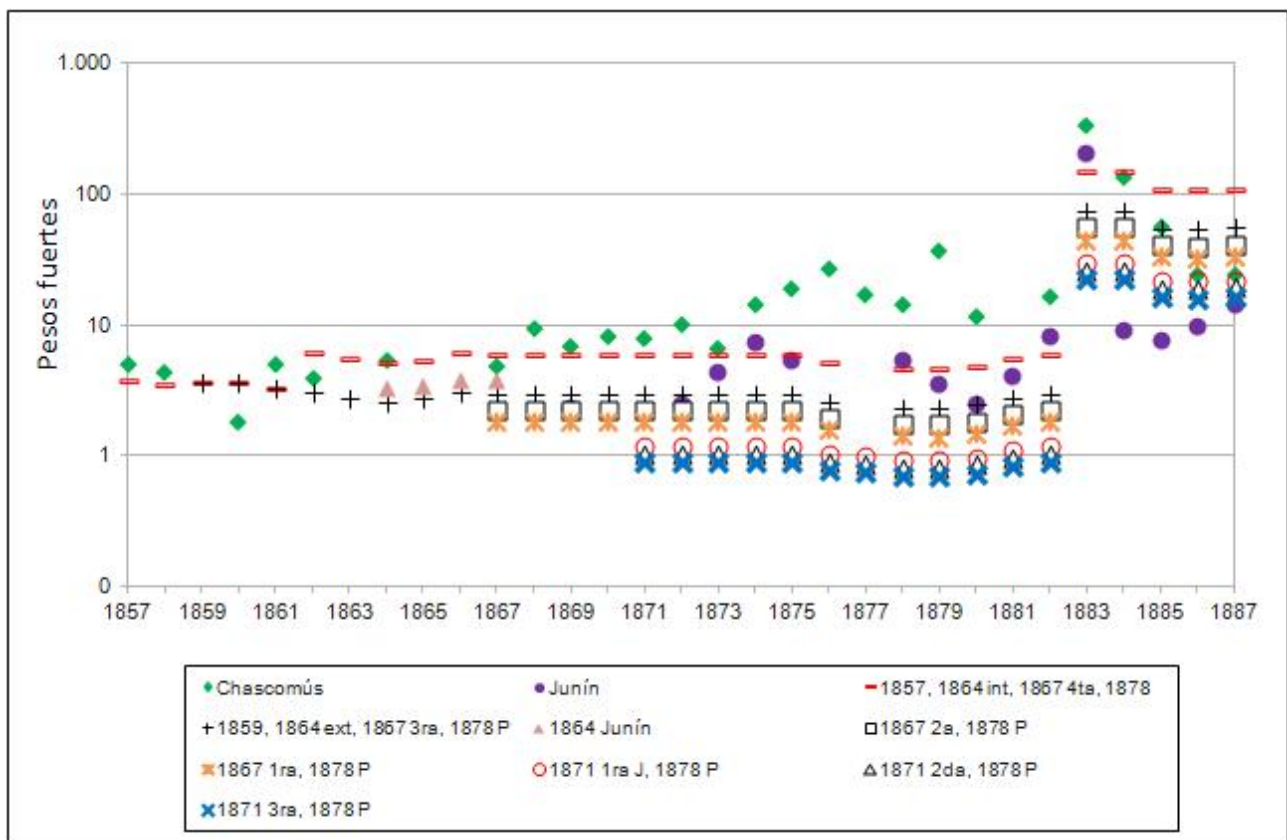


Fuentes: Tierra pública en Infesta, 2007:95, tierra privada ídem gráfico 1. Véase Tabla 11

Para poder analizar si esta oferta de tierras públicas influyó en el movimiento de precios de las tierras privadas tomamos los precios en moneda corriente de las primeras durante el período en que hubo ventas por cada una de las leyes y los convertimos a pesos papel, comparándolos con los promedios de los precios de las compra-ventas entre particulares en Chascomús y Junín. Durante la etapa rosista cuando, a partir de 1836 y hasta 1843, se sacaron a la venta las tierras públicas, se estipuló un precio de 0,26 pesos al norte del río Salado, o 0,21 entre el río y la

frontera, o 0,16 más allá de esta línea, con los beneficios que la inflación conferiría, pues ya en 1839 los campos costaban la mitad.(31) Si se comparan la evolución de los precios de la tierra pública puestos en 1836 durante todo el período en que se vendió la tierra, hasta 1843, con los de Chascomús, se advierte que aquí eran mucho más altos y tuvieron un movimiento prácticamente opuesto, pues en el año 1840 en que la tierra pública estuvo más baja, el promedio de los campos en Chascomús alcanzó uno de sus puntos más altos (Banzato, 2001a).

**GRÁFICO 10:** Precios de tierra pública (en la provincia) y privada (en Chascomús y Junín), 1857-1887



Fuentes: Tierra pública, Valencia, 2005; tierra privada, ídem gráfico 1. Véase Tabla 12

Las tierras públicas que se ofertaron al interior del río Salado mediante la ley de 1857 tenían un precio de 3,74 pesos, el que se repitió en la oferta al exterior del río por la ley de 1859, los que fueron bajando levemente hasta que en 1862 se duplicaron los primeros y se mantuvieron los segundos. En 1864 se tomaron los precios de 1862, pero se hizo una excepción para algunos partidos, entre ellos Junín, en los que la tierra costaría 3,21 pesos. A su vez, en la oferta que el estado provincial hizo en 1867 se dividieron los partidos de la provincia en cuatro zonas. La primera, al centro de la línea de frontera se vendería a 1,78 pesos; la segunda, desde la frontera

hasta el río Salado, a 2,23; Pergamino, Rojas y Chacabuco a 2,97 y todo el resto que quedaba al norte del río Salado a 5,94 pesos. En 1871 volvieron a dividirse los partidos, esta vez al otro lado de la frontera, con precios diferenciados: en la primera sección que incluía a Junín, 1,18; en la segunda (Lincoln, Nueve de Julio y Tres Arroyos), 1,01 y todo el resto a 0,89. La ley provincial de 1878 adoptó los precios y las secciones de las de 1867 y 1871 los que, como estaban expresados en moneda nacional, al convertirlos a pesos fuertes habían bajado. Finalmente, la ley nacional del 5 de octubre de 1878 determinó que cada hectárea costaría 0,16 pesos. (36)

Como muestra el gráfico 9 entre 1857 y 1873 los precios de la tierra pública estuvieron muy parejos con el promedio de Chascomús. Entre 1874 y 1882 los de la tierra privada estuvieron sensiblemente más altos e, inclusive, con la valorización del papel moneda a partir de 1883 y la fuerte especulación de ese año y el siguiente. En la última parte de este período, los precios de las tierras públicas volvieron a estar a la par de las privadas de antiguo asentamiento. En cambio, los precios de Junín, que entran en 1869, estuvieron apenas por encima de las tierras públicas de frontera y por debajo de las de antiguo asentamiento fueran públicas o privadas hasta 1882. En el excepcional año 1883 subieron tanto como las de Chascomús quedando por encima de las tierras públicas, pero cuando los precios privados se estabilizaron, los de Junín quedaron por debajo de la oferta pública establecida por ley, mientras los de Chascomús al menos los igualaban. (37)

De modo que, por un lado, la oferta de tierra pública no impidió que los campos privados fueran negociados, y no parece que haya depreciado los precios. En definitiva, comprar tierras públicas o privadas no era una decisión que pudiera estar determinada únicamente por el precio, pues el de las primeras no era tan insignificante como se había supuesto, en comparación con el de las segundas. Es posible, entonces, pensar este conjunto de operaciones en la provincia de Buenos Aires como expresiones de un mismo mercado en el que se podía: obtener una parcela en usufructo para hacerla producir y/o acumular escrituras de derechos de usufructo para luego transferirlas, y/o comprarlas al Estado,(38) o bien comprar tierras o estancias de particulares, ya fuera en la forma de derechos de ocupación (en la primera parte del siglo) o con los títulos debidamente saneados (desde 1822 en Chascomús, desde 1869 en Junín). El precio más bajo de las tierras al exterior del río Salado durante la década de 1830, sin dudas que en este caso por decisión política, explica claramente las posibilidades para aquellos que habían consolidado sus estancias y necesitaban aumentar la escala de su producción pero no encontraban alternativas de tanta extensión y a tan bajo precio en las tierras más protegidas y completamente ocupadas al norte de este río. Sin embargo, puesto que estos precios no tenían una diferencia abismal, estas tierras bien pudieron ser apetecibles para aquellos que preferían mejores garantías en cuanto a la seguridad de los derechos de propiedad, o no tenían posibilidades de solventar los costos de poner en producción un establecimiento desde cero. Si hemos de dar crédito al instinto empresarial de William Mc Cann, éste señalaba en la década de 1840 que si bien sobre la frontera

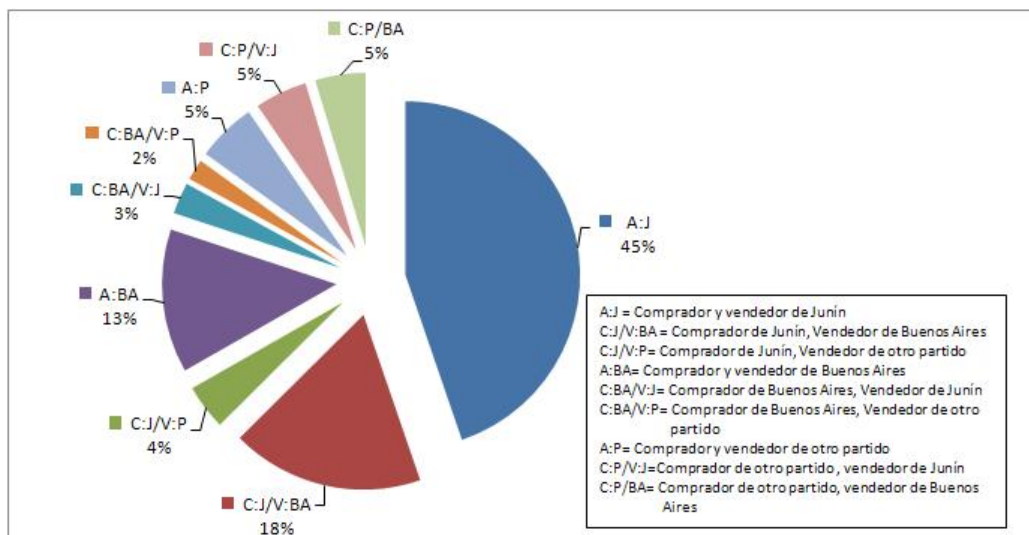
la tierra era barata, “los gastos directos e indirectos que ha de satisfacer el comprador para tomar posesión de lo adquirido, asciende a mucho más [...]” (Mac Cann, 1986: 109). Estos costos de transacción, que el viajero describía en general, podrían descomponerse en gastos de mensuras, trámites de solicitudes de tierras, riesgos de pérdida del ganado y las mejoras en manos de los indios, ausencia de medios de transporte, entre otros, que una compra a los particulares en las zonas más protegidas ya no tenían. Lamentablemente no hay información cuantitativa comparable para todo el período, pero es notorio que muchas solicitudes de tierras de la primera mitad del siglo fueran acompañadas de pedidos para que se nombrara a algún agrimensor que por esos meses estuviera mensurando en la zona para cumplir con el requisito de la mensura. Por lo tanto, aventurarse a la frontera era un riesgo que podían tomar quienes tuvieran cierto respaldo económico para poder esperar mejores condiciones que permitieran poner esas tierras a producir.

## **5. Oferentes y demandantes**

El análisis con enfoque local del origen de los oferentes y demandantes en la conformación del mercado de tierras nos indica que, hasta la primera mitad del siglo, mientras en los partidos de antiguo asentamiento del norte de la provincia de Buenos Aires, participaban personas del lugar, en el inmediato sur se conformó un mercado inmobiliario con intervención de los vecinos pero también con mayor alcance regional, debido a las inversiones del sector comercial de la ciudad de Buenos Aires. La característica absentista se acentuó mientras más nos internamos en la pampa, como se ha corroborado para el caso de Dolores, con fuerte participación de importantes comerciantes de Buenos Aires, en forma individual o conformando sociedades, entre cuyos grandes establecimientos todavía había lugar para algunos más pequeños, cuyos dueños residían allí (Canedo, 2000; Mascioli, 2004: 116-120; Banzato, 2005a).



**GRÁFICO 11:** Origen de los compradores y vendedores en Junín, 1869-1912



Fuente: Ídem gráfico 1. Véase Tabla 13

En el estudio particularizado del caso de Junín entre 1869 y 1912, sobre un total de 885 compraventas las fuentes nos permiten conocer el origen de los actores en 617 casos, entiéndase por origen el lugar de residencia declarado ante el escribano. Como muestra el gráfico 11, en el 45% de los casos ambos contratantes eran del partido, en todos los otros, intervinieron como compradores en un 22% y como vendedores en un 8%, mientras que todos los contratantes pertenecían a Buenos Aires (es probable que se refirieran a la ciudad) en un 13% o a otros partidos de la provincia en un 6%. Seguramente un estudio más afinado de las familias encontraría mayores datos sobre el origen nacional de los participantes, para ver la incidencia de los extranjeros que pudieron incorporarse como propietarios, y que la fuente trabajada esconde. (39) En ese sentido, el impacto inmigratorio se sintió mucho más en Junín que en Chascomús, probablemente debido a la mejor aptitud de la tierra para la agricultura y, por lo mismo, una mayor cantidad de centros agrícolas,(40) tal como lo indican los censos, pues en 1895 había en Chascomús 738 propietarios argentinos de bienes raíces y 393 extranjeros, mientras que en Junín la relación se invierte a 190 argentinos y 416 extranjeros; y se mantienen aproximadamente veinte años después, cuando los "directores de explotaciones agropecuarias" eran 418 argentinos y 373 extranjeros en Chascomús, mientras que en Junín los primeros eran 388 y los segundos 915.(41)

## 6. El mercado de tierras en el contexto de “la gran transformación”

En este trabajo nos propusimos analizar la formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera de la provincia de Buenos Aires, enfocando en una perspectiva local los partidos de



Chascomús y Junín, pero comparando nuestros datos con los que la historiografía ha venido acumulando para otros espacios de la provincia, y atendiendo a los estudios realizados para otras regiones del país. Continuamos con la metodología iniciada en nuestros trabajos anteriores conformando series de operaciones, hectáreas y precios en el largo plazo, a partir de la información contenida en las escrituras de compra-venta de los inmuebles, una fuente escasamente utilizada por la historiografía.

Sobre la base del argumento de Polanyi acerca de la economía de mercado, hemos confirmado su hipótesis en torno a la conformación, en pocos años, de los mercados de tierra en los países que se iban incorporando a la “gran transformación” del sistema capitalista, estudiando la ocupación y transferencia de las tierras bonaerenses que extendieron el espacio provincial entre 1780 y 1880. Siguiendo los planteos de Arcondo en cuanto a que la postulación originaria de la teoría clásica en torno al funcionamiento del mercado requiere de un anclaje espacio temporal preciso, teniendo en cuenta, además, la existencia interrelacionada de precios de mercado y precios fijados por el estado, para la comprensión del proceso de constitución de mercados de tierra en la ampliación de la frontera bonaerense, estudiamos la continuidad en la ocupación de nuevas tierras y ampliación de la frontera al mismo tiempo que se iban transfiriendo las antiguas propiedades en los espacios ocupados con anterioridad y que posibilitaban la expansión.

En definitiva, con Greenwald y Stiglitz, consideramos que durante todo el siglo la intervención gubernamental otorgando la tierra fue positiva, en tanto posibilitó las condiciones para que se constituyera un mercado en el que un observador atento, que tuviera la información y el capital necesarios, hasta 1822 podía optar entre comprar una estancia ya instalada en la zona de antiguo asentamiento u organizar un establecimiento en terrenos del Estado, para solicitar luego los títulos por moderada composición o donación del Directorio, luego sólo cabía pedir un terreno en enfiteusis, más tarde comprar. Entre fines de las décadas de 1850 y 1870 se podía arrendar al Estado (con la alternativa de negociar luego los derechos de usufructo) y, a partir de sucesivas leyes, comprar esos predios. Pero, al mismo tiempo, una vez que la tierra quedaba en manos de los particulares era transferida en herencia o en venta.

A medida que se avanzó sobre las fronteras noreste y sur del país y se fueron quitando las tierras a los pueblos aborígenes, en mayor escala, y desde el mirador que otorgaba la concentración de capitales en el puerto, podía también hacerse inversiones en las nuevas tierras que las provincias ponían a disposición de los particulares. Así, algunos medianos inversores de la provincia de Buenos Aires acrecentaron sus fortunas en Santa Fé, Córdoba, Santiago del Estero o la Patagonia. Otros, formaron inmensos latifundios.

Asimismo, si bien no podemos determinar de qué forma la oferta gubernamental condicionó a las compra-ventas entre particulares, sí podemos asegurar que no las inhibió, por el contrario, es posible ahora pensar el conjunto de las operaciones como un mercado de tierras en la provincia

de Buenos Aires. Puesto que al tiempo que se incorporaban nuevas tierras, a precios más bajos impuestos por el Estado, pero como era fijo en moneda corriente se depreciaba, se valorizaban las que habían sido ocupadas anteriormente y se iban subdividiendo, especialmente con los pocos, pero exitosos, centros agrícolas que ofrecieron predios reducidos en condiciones de ser comprados por pequeños y medianos inversores. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el proceso inmigratorio impactó en mayor medida en Junín que en Chascomús, generando mayor presión sobre una tierra que, por otro lado, era de mejor calidad y sostenía una subdivisión mayor.

## Agradecimientos

Agradezco los comentarios de Helen Osorio, Fernanda Barcos, María Elena Infesta, Marta Valencia y los evaluadores anónimos de la revista, especialmente a quien me sugirió retomar los aspectos centrales de la teoría económica.

## Notas

(1) En este trabajo se revisan y amplían aspectos publicados en Banzato, 2001a, 2005a y 2009. Versiones anteriores se presentaron en el *51º Congreso Internacional de Americanistas*, Sevilla, 2006, las *XX Jornadas de Historia Económica*, Mar del Plata, 2006 y el *Seminario Interdisciplinario: pueblos y campaña en la expansión territorial pampeana durante los siglos XVIII y XIX*, La Plata, 2009.

(2) Sobre el tema existe una extensa bibliografía. Entre otros, véanse: Céspedes del Castillo, 1949; Ravnani, 1962; Barba, 2009[1978]; Halperín Donghi, 1985.

(3) Los pormenores de estas marchas y contramarchas en Cabodi, 1952 y Vidal, 1937.

(4) Barba, 1956: 85-89, en esta cuestión el autor sigue a Bilbao, 1934.

(5) Banzato, 2002:cap. IV. Los gobiernos independientes, mucho más eficientes en la entrega de tierra pública que los coloniales traspasaron 82.109 has en moderada composición a 17 personas; un remate por 3.904 has; otras 20 familias fueron agraciadas con 93.663 has en donación; 19 personas compraron 27.628 has de campo por las ventas de Rosas (la mayoría sobrantes de los que ya poseían por los otros sistemas de entrega).

(6) Bernardino Escribano hizo la campaña de Chile y Perú junto a San Martín, prestando luego servicios en la frontera norte de Buenos Aires. Era hijo de Pedro Nicolás Escribano y de Valeriana Rodríguez hermana de uno de los primeros comandantes de milicias de Chascomús, Fermín Rodríguez, padre del gobernador Martín Rodríguez. Cf. Pérez, 1950: 6; Udaondo, 1945: 376-377.

(7) Ratto, 1998; Pérez, 1950; Archivo Histórico de Geodesia, Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires, Duplicados de Mensura de Junín, nº 1, 2, 3 y 4.

(8) Sobre las confiscaciones y embargos de Rosas en Chascomús, cfr. Banzato, 2001b; un completo análisis para toda la provincia en Gelman y Schroeder, 2003.

(9) Valencia, 2005:314-319 y 2009:129; Infesta, 1983:476. En Chascomús se vendieron solamente 9.914 has por las leyes de 1857 y 1867, como sobrantes de campos ya adquiridos por los otros sistemas Banzato, 2002:cap.IV.

(10) Registro Estadístico de 1854, tabla novena; Pérez, 1950: 92.

(11) Censo Nacional de 1869, p. 31; Censo Provincial de 1881, pp. 226-227; Censo Nacional de 1895; Censo Nacional de 1914.

(12) Hemos tomado para todo el período en estudio estas dimensiones de los partidos y todas las parcelas analizadas se encuentran entre estos límites.

(13) Registro Estadístico de la República Argentina, 1865; Mullhall, 1869; Censo provincial de 1881, pp. 307, 338, 346.

(14) Infesta, 2007; Banzato 2005b y 2009, Lanteri 2007; Valencia, 2005 y 2009, Barba, et. al., 1974, 1977a. Según Schmit (2008:63-69), en Entre Ríos, donde durante primera mitad del siglo XIX los campos se habían ocupado en base a una tolerancia estatal del usufructo a cambio de servicios públicos, para la inicios de la década de 1860 se fue conformando un mercado de tierras a partir de que se fijaran las pautas para el arrendamiento y luego compra de tierra al estado, quedando los derechos de los particulares asegurados

(15) Barba, et al. 1977b; Michel, et. al. 2006; Rossi, 2007; Bandieri y Blanco, 2009.

(16) Recuérdese que como el gobierno de la provincia de Buenos Aires había hipotecado las tierras baldías de la provincia, poniéndolas como garantía de la deuda pública, sólo otorgó el derecho de usufructo por un período que se fijó primero en veinte y luego en diez años. Cf. Infesta, 2007.

(17) Otros importantes trabajos con enfoque local para las provincias de Córdoba y Santiago del Estero permiten demostrar la temprana interrelación de los mercados locales antes del cierre de las fronteras interiores. Sobre el departamento Unión, en la frontera sur cordobesa se ha demostrado que a partir de 1860 se incrementaron significativamente las ventas de tierra pública, cuyos compradores provenían en gran parte del extranjero. El estado provincial esperaba con esa recaudación financiar gastos y atender la deuda pública, pero también utilizaba esta estrategia para afirmar su posición en la disputa por los territorios de frontera con las provincias vecinas de Buenos Aires y Santa Fe. Las tierras se traspasaron en venta directa a los particulares, con mecanismos que permitieron una rápida valorización de los campos y negocios con títulos de deuda. Una vez en manos de los particulares los predios se negociaron a un ritmo sostenido, con terrenos y estancias de magnitudes muy disímiles, desde pequeñas parcelas hasta predios de varios miles de hectáreas (Tognetti, 2006, 2008 y 2009). En el este santiagueño, allende el curso del río Salado del Norte, cuando se fueron consolidando los poderes provinciales y comenzaron a ponerse en juego políticas de desarrollo regional y oferta simultánea de tierras públicas, quienes tenían mejor información acerca de la apertura de nuevos territorios podían participar de cualquiera de los mercados regionales que se ampliaban a medida que se corrían las fronteras internas. Asimismo, en paralelo a estos grandes procesos de apropiación territorial, los estudios realizados con las copias de mensuras de la división General de Catastro de Santiago del Estero muestran para algunos departamentos fronterizos un mercado de tierras muy activo en torno a pequeñas y medianas propiedades ubicadas entre estas grandes extensiones (Banzato y Rossi, 2010).

(18) Para un análisis de las condiciones y características de la incorporación de Buenos Aires al sistema capitalista, cfr. Amaral, 1998; Gelman, 2005. Sobre la ocupación de la frontera y una tipología de sus habitantes véase Banzato y Lanteri, 2007.

(19) Reydon y Plata (1996: 30 y 38) también se han apoyado en los planteos de Polanyi para proponer que la formación del mercado de tierras en América, que surge de las leyes de tierras promulgadas durante el siglo XIX en las ex-colonias inglesas, españolas y portuguesas, debe ser insertada en el proceso de formación de un mercado mundial de tierras y de bienes primarios.

(20) Las unidades de medida de un período tan extenso van desde las varas y leguas hasta los metros, se ha procedido a transformar todas las unidades a hectáreas según las tablas publicadas en Balbín (1881), ligeramente modificadas para facilitar los cálculos, a razón de 1 legua = 1.600 cuadradas = 36.000.000 varas<sup>2</sup> = 2.700 has.

(21) Saguier, 1993: tabla C-I, pp. 69-71. Este proceso fue similar en otros espacios del virreinato pues, aunque con cantidades más reducidas, Tucumán también vio resurgir el mercado de inmuebles rurales desde mediados de la década de 1780 hasta inicios del período revolucionario. En ambos espacios estos movimientos muestran una permanente fragmentación de la propiedad que no pudo ser evitada por la mayoría de las familias (López, 1999:129, 132-134). De igual manera en Salta, especialmente en el valle de Lerma, se ha demostrado la constante valorización de la tierra durante el siglo XVIII y el aumento de las transacciones a partir de 1770 (Mata de López, 2000).

(22) Canedo, 2000: 143-152; Mascioli, 2004:111-112. Según Ferreyra (2001: 61), durante la primera parte del siglo XIX, en Córdoba hubo un fluctuante movimiento de transacciones de tierras, sin embargo la cantidad de operaciones estuvo en niveles similares a los de la Buenos Aires colonial, con picos de alza en 1827, 1838 y 1852.

(23) Los datos para Los Arroyos en Canedo, 1996: cap. IV, cuadro V. Agradecemos la gentileza de la autora por habernos proporcionado una copia de su tesis doctoral.

(24) Para el contexto político y económico de este proceso consultar, entre otros, Halperín Donghi, 1972; Barba, 1962; Scobie, 1964; Barba, 1976.

(25) Sólo en la provincia de Buenos Aires, unos 9 millones de has, en los territorios otros 33 millones (Chasco, Formosa, Misiones, La Pampa, Río Negro, Chubut, Neuquén, Santa Cruz, Tierra del Fuego y Los Andes). Bandieri y Blanco, 2009:170; Valencia, 2009:126; Barba, et. al. 1974.

(26) Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, escrituras 3819m, 4118m, 4059m, 3822m, 4038m, 4167m, 4132m, 4120m, 3820m, 3824m, 3860m, 3859m, 4169m, 4137m, 4133m, 4166m, 4164m, 4168m, 3751m, 3858m, 3823m y 3821m, 9/07/1890; escrituras 4238m, 4234m, 4236m, 4237m y 4260m, 7/09/1890, escribano Guillermo Martínez Rosa (La Plata).

(27) Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, escrituras 3052m 2/06//1890 y 3221m 10/06/1890, 3217m 13/06/1890, 3219m 21/06/1890, 4065m 16/08/1890, 5930m, 5932m, 50m, 960m, 5933m 3/09/1890, 5932m, 5928m, 958m 4/09/1890, 5913m 13/09/1890, 5612m 14/09/1890, escribano Miñones (La Plata).

(28) En todos los casos trabajaremos con precios expresados en pesos fuertes por hectárea, deflacionados según el valor de la onza de oro, utilizando las tablas publicadas por Juan Álvarez (1929). Recuérdese que la unidad de medida es la hectárea para todo el período.

(29) Barba, 1967: 65. El autor los expresa en 2,2 y 5,9 pesos papel, hemos convertido a razón de 6,56 pesos papel = 1 peso fuerte, según el promedio anual de las tablas de Álvarez (1929:99)

(30) Mac Cann, 1986: 22, 29, 72 y 109. El autor los expresa en 22, 6,66 y 7,40 pesos papel, hemos convertido a razón de 20,63 pesos papel = 1 peso fuerte, según el promedio anual de las tablas de Álvarez (1929:100). La venta del campo de Lorenza Burgos a Ramón Figueroa (337 has. en Chascomús), en AGN, Protocolos de Escribanos, registro 1, f. 352.

(31) Gallo (2004:103-105) señala que en una tendencia alcista de largo plazo que para Santa Fe se iniciaría a mediados de los 1860s, los precios de las tierras habrían bajado sensiblemente después de la Guerra de la Triple Alianza, para estancarse durante la década de 1870.

(32) Según Gallo (2004:103-105), también en Santa Fe los precios tuvieron un boom de alza en los 1880s, con cierta baja en el primer quinquenio siguiente, para recuperarse luego.

(33) Sobre la evolución de las exportaciones cf. Sabato, 1989; Amaral, 1998; Rosal y Schmit, 2004. Sobre el impacto inmigratorio, el mercado de trabajo y las inversiones extranjeras, Cortés Conde, 1979 y 1997; Vázquez Presedo, 1979; Sábato y Romero, 1992.

(34) AGN-PE, r. 8, 1837, f. 159; r. 1, 1852, f. 314v y r. 6, 1858, f. 150v. Desconocemos el valor y la cantidad de las maderas, pero, según los datos recabados en los inventarios de las sucesiones, nunca podrían haber alcanzado el precio de la tierra.

(35) Infesta, 2007:95. Los precios de la tierra pública en 1836 fueron: 5.000, 4.000 y 3.000 pesos moneda corriente la legua, los que fueron convertidos a pesos fuertes según la tabla de Álvarez, 1929:99 y a hectáreas a razón de 1 legua = 2700 has.

(36) El precio de la tierra pública en 1857 y 1859 fue de 200.000 pesos. En 1864 se estipuló en 400.000 pesos al interior del río Salado y 200.000 al exterior, exceptuando algunos partidos, donde se establecían a 250.000 pesos. En 1867 la tierra costaría 120.000 pesos en la primera sección, 150.000 en la segunda, 200.000 en la tercera y 400.000 en la cuarta. En 1871 se fijaron en 80.000, 70.000 y 60.000 para las secciones primera a tercera, respectivamente. En todos los casos se trata de pesos moneda corriente, los que fueron convertidos a pesos fuertes según la tabla de Álvarez (1929:99-100, 113) y como eran por legua cuadrada se pasaron a hectáreas a razón de 1 legua = 2700 has (Valencia, 2005:100-101, 105-107, 120, 139-143; 2009:127). En el caso de la ley nacional se trató de 4000 títulos de 400 pesos fuertes, donde cada acción correspondía a una legua cuadrada, se convirtieron las hectáreas a razón de 1 legua = 2500 has, tal como fuera estipulado en la época (Barba, et. al., 1974:238).

(37) Estas constataciones tienen validez para campos, pues en el caso de los ejidos, se ha demostrado que en Mercedes los precios de las transacciones entre particulares por los derechos de usufructo de las quintas y chacras estaban por encima de los pautados por la ley, debido principalmente a la incidencia de las mejoras, que los particulares tenían en cuenta en la transacción y el estado no, la distancia respecto al pueblo y las relaciones personales de los intervinientes en los negocios (Barcos, 2010).

(38) Recordemos que un 62% de las tierras enfitéuticas se transfirieron entre una y cuatro veces, y un 44% de las tierras arrendadas al Estado también pasaron de manos entre una y cuatro oportunidades. Cf. Infesta, 1993: 105 y Valencia, 1999: 128.

(39) La participación de inversores foráneos fue estudiada para el caso santafesino por Ezequiel Gallo destacando la presencia de propietarios de la provincia de Buenos Aires y más concretamente trabajada por Eduardo Míguez para las inversores ingleses en la frontera norte santafesina, en la expansión de Buenos Aires hacia el sur, en el límite sur entre Córdoba y Santa Fe y en la Patagonia, a partir de la década de 1880 (Gallo, 2004: 158-174; Míguez, 1985). Últimamente se han continuado estos trabajos pioneros verificándose en el centro sur de Santa Fe el ingreso de inversores de Buenos Aires, otras provincias del Interior y destacados comerciantes locales; afinándose en estudios de familias las posibilidades y límites de probar suerte en las nuevas tierras. En otro trabajo, hemos demostrado que desde la segunda mitad de la década de 1860, en Santiago del Estero inversores particulares con fuertes vinculaciones con el gobierno provincial (también los propios gobernadores, familiares y allegados) junto a grupos foráneos compraron al estado provincial grandes latifundios para luego negociarlos, como ocurría en la pampa húmeda. Cuando las ventas se realizaban entre particulares, al inicio se trataba de medianos a grandes inversores en la provincia de Buenos Aires, pero que no necesariamente eran los de mayores fortunas para el periodo en cuestión quienes, sin haberse cerrado todavía la posibilidad de incorporar tierras públicas a su patrimonio en la pampa, se convirtieron en grandes latifundistas en Santiago del Estero, como Bernardo de Irigoyen y Ambrosio Lezica y Alejo Arocena, quienes habían comprado campos en Junín, Salto y Tapalqué respectivamente o Ricardo Newton, que había heredado de su padre, el introductor del alambrado, en Chascomús. A partir de la década de 1880 entrarán en el mercado de tierras santiagueño sociedades y grupos económicos de Buenos Aires que comprarán inmensas extensiones de tierras para la producción maderera, como Ramón Santamarina y Luis E. Zuberbühler. Hora, 2002; Frid, 2006; Reguera, 2006; Banzato y Rossi, 2010; Blanco, 2002; Sciangula y Castillo, 2007.

(40) Para asegurarlo se deberían correlacionar los apellidos de los compradores con las cédulas censales, pues las escrituras sólo contienen el dato de domicilio, no de nacionalidad.

(41) Censo de 1895, t. III, p. 111 y Censo de 1914, tomo IV, p. 326-327 y 330.

## **Bibliografía**

Adelman, J. (1994). *Frontier Development. Land, Labour, and Capital on the Wheatlands of Argentina and Canada, 1890-1914*. Oxford: Clarendon Press.

Álvarez, J. (1929). *Temas de historia económica argentina*. Buenos Aires: El Ateneo.

Amaral, S. (1998). *The Rise of Capitalism on the Pampas*. Cambridge: Cambridge University Press.

Arcondo, A. (1994). La noción de mercado en economía y su utilización en historia, Grosó, J. C. y Silva Rique, J. *Mercados e historia* (pp. 19-43) México: Instituto Mora.

Balbín, V. (1881). *Sistema de medidas y pesas de la República Argentina*. Buenos Aires: Tipografía de M. Biedma.

- Bandieri, S. y Blanco, G. (2009). Política de tierras en los Territorios Nacionales: entre la norma y la práctica, Blanco, G. y Banzato, G. *La cuestión de la tierra en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano* (pp. 163-199) Rosario: Prohistoria Ediciones.
- Banzato, G. (2001a). El mercado de tierras en la campaña bonaerense. Chascomús, 1800-1880, Valencia, M. y Mendonça, S. R. de (org.). *Brasil e Argentina. Estado, agricultura e empresarios*. (pp. 21-46) Río de Janeiro/La Plata: Vicio de Leitura/Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación.
- Banzato, G. (2001b). Las confiscaciones y embargos de Rosas en Chascomús, 1840-1850. *Cuadernos del PIEA*, N° 15, 5-32.
- Banzato, G. (2002). Ocupación y acceso a la propiedad legal de la tierra en la región nordeste del río Salado: Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880. Tesis doctoral, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.
- Banzato, G. y Lanteri, S. (2007). Forjando la frontera. Políticas públicas y estrategias privadas en el Río de la Plata, 1780-1860. *Historia Agraria*, año XVII, N° 43, 435-458.
- Banzato, G. y Quinteros, G. (1992). La ocupación de la tierra en la frontera bonaerense. El caso de Chascomús, 1779-1821. *Estudios/Investigaciones*, N° 11, 37-76.
- Banzato, G. y Rossi, M. C. (2010). El mercado de tierras en las fronteras interiores argentinas. La expansión territorial de Buenos Aires y Santiago del Estero en la segunda mitad del siglo XIX. *América Latina en la Historia Económica*, N° 34, 7-34.
- Banzato, G. (2005a). *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*. Bernal: Editorial de la Universidad Nacional de Quilmes.
- Banzato, G. (2005b). Antiguos debates y nuevos aportes en torno a la legislación sobre ocupación y propiedad de la tierra en la provincia de Buenos Aires hasta 1880. *Anuario del Instituto de Historia Argentina*, N° 5, 7-45.
- Banzato, G. (2009). La herencia colonial. Moderada composición y remates en Buenos Aires, 1780-1822, Blanco, G. y Banzato, G. *La cuestión de la tierra en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano* (pp. 57-74) Rosario: Prohistoria Ediciones.
- Barba, E. M. (1956). *Rastrilladas, huellas y caminos*. Buenos Aires: Raigal.
- Barba, E. M. (1962). Las reacciones contra Rosas. Levene, R. (dir.). *Historia de la Nación Argentina* (pp. 331-445) Buenos Aires: El Ateneo, 3a edición, vol.7, segunda sección.
- Barba, E. M. (2009[1978]). *Don Pedro de Cevallos*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires.
- Barba, E. M.; Guerci, M. E. I. de; Mallo, S. C. y Orruma, M. C. (1977a). La conquista del desierto y la distribución de la tierra. Las leyes de 5 y 16 de octubre de 1878. *Tercer Congreso de Historia Argentina y Regional*. Buenos Aires: Academia Nacional de la Historia, 65-76.
- Barba, E. M.; Guerci, M. E. I. de; Mallo, S. C. y Orruma, M. C. (1977b). La campaña al desierto y la distribución de la tierra en virtud de la ley de 5 de octubre de 1878 y su aplicación en Córdoba y Territorios

Nacionales. *Tercer Congreso de Historia Argentina y Regional*. Buenos Aires: Academia Nacional de la Historia.

Barba, E. M.; Nogueira, M. C. C. de; Guerci, M. E. I. de; Mallo, S. C. y Orruma, M. C. (1974). La Campaña al Desierto y el problema de la tierra: la ley de 1878 y su aplicación en la provincia de Buenos Aires. *Segundo Congreso de Historia de los Pueblos de la Provincia de Buenos Aires*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 225-254.

Barba, F. (1976). *Los autonomistas del '70*. Buenos Aires: Pleamar.

Barba, F. E. (1997). *Frontera ganadera y guerra con el indio*. La Plata: Eunlp.

Barcos, M. F. (2010). "De cada labrador un soldado y de cada agricultor un propietario". Economía, sociedad y política en el ejido de la Guardia de Luján (Mercedes), 1810-1870. Tesis Doctoral, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.

Bilbao, M. (1934). *Tradiciones y recuerdos de Buenos Aires*. Buenos Aires: s/e.

Blanco, G. (2002). Tierra, ganado y empresas en Neuquén. Poder público e inversiones privadas (1880-1970). Tesis Doctoral, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.

Brown, J. (2002[1979]). *Historia socioeconómica de la Argentina. 1776-1860*. Buenos Aires: Instituto Di Tella-Siglo Veintiuno Editores.

Cabodi, J. J. (1952). El reconocimiento de fronteras de Francisco Betbezé. *Primer Congreso de Historia de los Pueblos*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 25-101.

Canedo, M. (2000). *Propietarios, ocupantes y pobladores. San Nicolás de los Arroyos, 1600-1860*. Mar del Plata: UNMdP/GIHR.

Carbia, R. (1930). Los orígenes de Chascomús, 1752-1825. *Contribución a la historia de los pueblos de la Provincia de Buenos Aires*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia.

Céspedes del Castillo, G. (1949). Lima y Buenos Aires, repercusiones económicas y políticas de la creación del virreinato del Plata. *Anuario de Estudios Americanos*, vol. 6.

Chiaramonte, J. C. (1982). *Nacionalismo y liberalismo económico en Argentina, 1860-1880*. Buenos Aires: Solar-Hachette.

Ciliberto, M. V. (2009). La tierra pública periurbana: arrendamiento, enfiteusis y ventas en el entorno agrario de Buenos Aires (San José de Flores, 1800-1862). *Trabajos y comunicaciones*, N° 35.

Cortes Conde, R. (1979). *El progreso argentino. 1880-1914*. Buenos Aires: Sudamericana.

Cortés Conde, R. (1997). *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*. Buenos Aires: Sudamericana-Universidad San Andrés.

D'Agostino, V. A. (2009). Mercados de tierras en el 'nuevo sur' bonaerense: Arenales y Ayacucho, 1824-1904. *Trabajos y comunicaciones*, N° 35.

Ferreyra, A. I. (2001). Los usos de la tierra en Córdoba. Acceso, tenencia, enajenación y relaciones sociales,



- 1820-1855. Valencia, M. y Mendonça, S. R. de (org.). *Brasil e Argentina. Estado, agricultura e empresarios* (pp. 47-86) Río de Janeiro/La Plata: Vicio de Leitura/Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación.
- Frid, C. (2006). Preludio a la pampa gringa: expansión ganadera y crecimiento económico en la provincia de Santa Fe (1840-1870). *Red de Estudios Rurales*. Buenos Aires.
- Gabellone, N; Sarandon, R. y Claps, C. (2003). Caracterización y zonificación ecológica de la Cuenca del Río Salado, Maiola, O.; Gabellone, N. y Hernández, M. *Inundaciones en la región pampeana* (pp. 87-122) La Plata: Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.
- Galarza, A. (2010). El comercio en la campaña sur bonaerense: dinámica, actores y prácticas. Chascomús (1806-1839). Tesis de licenciatura, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Gallo, E. (2004[1983]). *La pampa gringa*. Buenos Aires: Sudamericana.
- Garavaglia, J. C. (2004a). La propiedad de la tierra en la región pampeana bonaerense: algunos aspectos de su evolución histórica (1730-1863), Fradkin, R. y Garavaglia, J. C. (eds.). *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865* (pp. 90-93) Buenos Aires: Prometeo.
- Garavaglia, J. C. (2004b). La economía rural de la campaña de Buenos Aires vista a través de sus precios: 1756-1852, Fradkin, R. y Garavaglia, J. C. (eds.). *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865* (pp. 107-158) Buenos Aires: Prometeo.
- Gelman, J. (2005). Derechos de propiedad, crecimiento económico y desigualdad en la región pampeana, siglos XVIII y XIX. *Historia Agraria*, N° 37, 225-262.
- Gelman, J. (2009). *Rosas bajo fuego*. Buenos Aires: Sudamericana.
- Gelman, J. y Schroeder, M. I. (2003). Juan Manuel de Rosas contra los estancieros: los embargos a los 'unitarios' de la campaña de Buenos Aires. *Hispanic American Historical Review*, vol. 83, N° 3, 487-520.
- Girbal-Blacha, N. (1980). *Los centros agrícolas en la provincia de Buenos Aires*. Buenos Aires: CONICET.
- Greenwald, B. y Stiglitz, J. (1986). Externalities in Economies with Imperfect Information and Incomplete Markets. *The Quarterly Journal of Economics*, vol. 101, n° 2, mayo, pp. 229-264. <http://www.jstor.org/stable/1891114>, consultado el 17/07/2011.
- Halperín Donghi, T. (1972). *Revolución y guerra. Formación de una élite dirigente en la Argentina criolla*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Halperín Donghi, T. (1985). *Reforma y disolución de los imperios ibéricos*. Madrid: Alianza.
- Hora, R. (2002). La trayectoria económica de la familia Anchorena (1800-1945). *XVIII Jornadas de Historia Económica*. Mendoza.
- Infesta, M. E. (1983). Venta de suertes de estancias en Junín (Buenos Aires). Ley de 16 de mayo de 1881. *IV Congreso Nacional y Regional de Historia Argentina*. Buenos Aires: Academia Nacional de la Historia, vol. IV, 461-476.
- Infesta, M. E. (1993). La enfiteusis en Buenos Aires (1820-1850), Bonaudo, M. y Pucciarelli, A. (comps.). *La problemática agraria. Nuevas aproximaciones* (pp. 93-120) Buenos Aires: CEAL, vol. 2.

- Infesta, M. E. (2007). *La pampa criolla*. Mar del Plata: Editorial de la Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Lanteri, S. (2007). Una verdadera 'isla en el nuevo sur'. Las donaciones condicionadas en el arroyo Azul durante el rosismo. *Mundo Agrario*, N° 14, en línea.
- Levi, G. (1990). *La herencia inmaterial*. Madrid: Nerea.
- López Godoy, P. M. (1973). *Historia de la propiedad y primeros pobladores del partido de Pergamino*. Pergamino: s/e.
- López, C. del C. (1999). Inversionistas en tierras del área rural de San Miguel de Tucumán a fines del período colonial (1760-1810), Mata de López, S. (comp.). *Persistencias y cambios: Salta y el Noroeste argentino. 1770-1840* (pp. 119-148) Rosario: Prohistoria/Manuel Suárez.
- Mac Cann, W. (1986). *Viaje a caballo por las provincias argentinas*. Buenos Aires: Hyspamérica.
- Mascioli, A. (2004). *Productores y propietarios al sur del Salado (1798-1860)*. Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata-Grupo de Investigación en Historia Rural Rioplatense.
- Mata de López, S. (2000). *Tierra y poder en Salta. El noroeste argentino en vísperas de la independencia*. Sevilla: Diputación de Sevilla.
- Michel, A. del V.; Quiñónez, M. M. y Corregidos, B. E. (2006). Política de tierras públicas y Chaco Salteño (1880-1920), Cruz, E. y Paoloni, R. *Anuario del CEIC / 3. La propiedad de la tierra. Pasado y presente* (pp. 109-133) Córdoba: Alción.
- Míguez, E. (1985). *Las tierras de los ingleses en la Argentina. 1870-1914*. Buenos Aires: Editorial de Belgrano.
- Moncaut, C. A. (2003). Inundaciones y sequías tienen raíces añejas en la pampa bonaerense (1576-2001), Maiola, O.; Gabellone, N. y Hernández, M. *Inundaciones en la región pampeana* (pp. 27-47) La Plata: Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.
- Mulhall, E. T., y M. G. (1869). *Handbook of the River Plate*.
- Pérez, R. (1950). *Apuntes para la historia de Junín*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires.
- Polanyi, K. (1992 [1944]). *La gran transformación*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Ratto, S. (1998). ¿Finanzas públicas o negocios privados? El sistema de racionamiento del negocio pacífico de indios en la época de Rosas, Goldman, N. y Salvatore, R. *Caudillismos rioplatenses* (pp. 241-265) Buenos Aires: Eudeba.
- Ravignani, E. (1962). El virreinato del Río de la Plata (1776-1810), Levene, R. (Dir.). *Historia de la Nación Argentina* (pp. 11-197) Buenos Aires: El Ateneo, 3a edición, vol. 4, 1ra. Sección, cap. 1.
- Reguera, A. (2006). *Patrón de estancias. Ramón Santamarina: una biografía de fortuna y poder en la pampa*. Buenos Aires: Eudeba.
- Reydon, B. y Plata, L. (1996). La intervención en el mercado de tierras: posibilidades y limitaciones, Reydon, B. y Ramos, P. (org.). *Mercado y políticas de tierras*. Campinas: UNICAMP/Instituto de Economía.

- Rosal, M. Á. y Schmit, R. (2004). Las exportaciones pecuarias bonaerenses y el espacio mercantil rioplatense (1768-1854), Fradkin, R. y Garavaglia, J. C. (eds.). *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865* (pp.) Buenos Aires: Prometeo.
- Rossi, M. C. (2007). Los negocios con la tierra pública en la frontera del río Salado del Norte. Santiago del Estero, 1850-1880. *Mundo Agrario*, N° 14, en línea.
- Sabato, H. (1989). *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890*. Buenos Aires: Sudamericana.
- Sabato, H. y Romero, L. A. (1992). *Los trabajadores de Buenos Aires. La experiencia del mercado: 1850-1880*. Buenos Aires: Sudamericana.
- Saguier, E. (1993). *Mercado inmobiliario y estructura social. El Río de la Plata en el siglo XVIII*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.
- Schmit, R. (2008). *Los límites del progreso. Historia del capitalismo agrario pampeano*. Buenos Aires: Editorial de Belgrano-Siglo Veintiuno Editores, vol. 5.
- Sciangua, D. y Castillo, J. (2007). Las tierras de Moreno: Escritura primigenia sobre los modos de ocupación y traspaso de tierras en el Departamento Moreno, Santiago del Estero, entre 1850 y 1904. Informe al proyecto Tierra y Sociedad en Santiago del Estero.
- Scobie, J. (1968). *Revolución en las pampas. Historia social del trigo argentino, 1860 – 1910*. Buenos Aires: Solar.
- Scobie, J. (1964). *La lucha por la consolidación de la nacionalidad argentina, 1852-1862*. Buenos Aires: Hachette.
- Sesto, C. (1982). "Implementación de la política estatal ganadera en la provincia de Buenos Aires. Ley de centros agrícolas (1887)". *Investigaciones y Ensayos*, N° 32, 387-429.
- Taylor, C. (1948). *Rural Life in Argentina*. Baton Rouge: State University Press.
- Tognetti, L. A. (2006). La formación del mercado de tierras. Las transacciones inmobiliarias rurales en la frontera sureste de Córdoba 1860-1880. *XX Jornadas de Historia Económica*. Mar del Plata.
- Tognetti, L. A. (2008). La definición de los derechos de propiedad en un espacio común de la frontera de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires a fines del siglo XIX. *Jornadas de Investigación y debate Trabajo, propiedad y tecnología en el mundo rural argentino*. Bernal.
- Tognetti, L. A. (2009). La conformación del mercado, la evolución de los precios y los efectos de la privatización de la tierra pública durante la expansión de la frontera en el sureste cordobés. *Trabajos y comunicaciones*, N° 35,
- Udaondo, E. (1945). *Diccionario biográfico colonial argentino*. Buenos Aires: Huarpes.
- Valencia, M. (1999). Los derechos adquiridos y las nuevas ocupaciones en la frontera bonaerense: el sistema de arriendo público, 1857-1876. Amaral, S. y Valencia, M. *Argentina, el país nuevo* (pp. 116-156) La Plata: Eunlp.

Valencia, M. (2005). *Tierras públicas-tierras privadas*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires-Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.

Valencia, M. (2009). La última frontera de la provincia de Buenos Aires antes de la campaña de Roca, Blanco, G. y Banzato, G. *La cuestión de la tierra en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano* (pp. 111-132) Rosario: Prohistoria Ediciones.

Vázquez Presedo, V. (1979). *El caso argentino. Migración de factores, comercio exterior y desarrollo*. Buenos Aires: Eudeba.

Vidal, A. (1937). *Los orígenes de Ranchos (General Paz). 1771-1865*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires.

Zalduendo, E. (1975). *Libras y rieles*. Buenos Aires: El Coloquio.

**Fecha de recibido:** 26 de diciembre de 2010.

**Fecha de aceptado:** 12 de mayo de 2011.

**Fecha de publicado:** 14 de diciembre de 2011.

**URL:** [www.mundoagrario.unlp.edu.ar](http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar)